

**PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI
DU TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES
NOTE DE PRÉSENTATION
ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire de la Communauté de Communes
des Portes Euréliennes d'Île-de-France

APPROUVÉ
LE

15/12/2022

PIÈCE DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIÉE

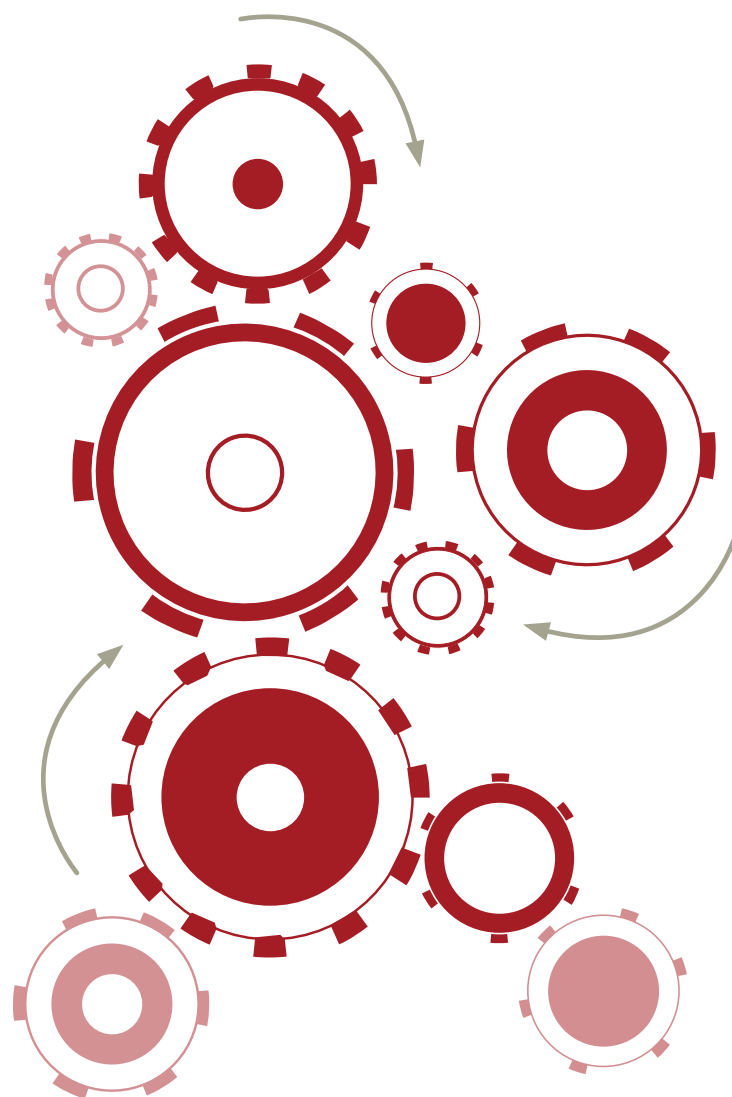
2

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire des Quatre Vallées a été approuvé par délibération du 20 février 2020.

Le Président de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France (CCPEIF) a prescrit, en date du 7 janvier 2022, une modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins intervenus depuis l'approbation début 2020.

La Note de Présentation que constitue ce document expose ainsi les motifs d'évolution du PLUi et les détails des ajustements menés pour répondre aux évolutions territoriales attendues.

La présente Modification simplifiée n°1 du PLUi est cadrée par l'article L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.



L'ensemble des graphiques, photographies, et autres illustrations sont produites par Cittànova, sauf mention contraire.

SOMMAIRE

PARTIE A. CONTEXTE TERRITORIAL ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	P.7
1] LE CONTEXTE TERRITORIAL	P.9
2] LE PLUI EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	P.11
2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN VIGUEUR	P.11
2.2. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.12
3] RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE	P.14
3.1. LE SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE	P.14
3.2. LES PRINCIPAUX AUTRES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE	P.16
PARTIE B. LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI	P.19
1] MOTIF N°1 - BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ ET CAS PARTICULIERS	P.21
2] MOTIF N°2 - PRÉCISIONS QUANT À L'ALIGNEMENT DES VOIES	P.23
3] MOTIF N°3 - SURFACE TOTALE DES ANNEXES	P.25
4] MOTIF N°4 - LES MATÉRIAUX DES TOITURES DES ANNEXES VISIBLES	P.27
5] MOTIF N°5 - L'ASPECT BOIS SUR LES ANNEXES	P.29
6] MOTIF N°6 - PENTES DE TOITURE DES ANNEXES	P.31
7] MOTIF N°7 - DIFFÉRENCIATION DES ANNEXES	P.33
8] MOTIF N°8 - SURFACE DES EXTENSIONS D'HABITATIONS	P.35
9] MOTIF N°9 - AJOUT AU LEXIQUE	P.37
10] MOTIF N°10 - PRÉCISIONS VIS-À-VIS DU RETRAIT DES PORTAILS	P.39
11] MOTIF N°11 - SUPPRESSION D'UNE DISPOSITION SUR LES FAÇADES	P.41
12] MOTIF N°12 - DÉROGATION AUX PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	P.43
13] MOTIF N°13 - OPPOSITION À L'ARTICLE L151-21	P.45
14] MOTIF N°14 - DISPOSITION PARTICULIÈRE SUR LA HAUTEUR AU FAÎTAGE	P.47
15] MOTIF N°15 - MISE EN COHÉRENCE DE L'OAP DU SITE EXACOMPTA	P.49
16] MOTIF N°16 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	P.53
17] MOTIF N°17 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LUCIEN	P.55
18] MOTIF N°18 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON	P.57
19] MOTIF N°19 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON	P.59
20] MOTIF N°20 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON	P.61
21] MOTIF N°21 - ERREUR MATÉRIELLE À NOGENT-LE-ROI	P.63
22] MOTIF N°22 - ERREUR MATÉRIELLE À SENANTES	P.65
23] MOTIF N°23 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À BRÉCHAMPS	P.67
24] MOTIF N°24 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	P.73
PARTIE C. BILAN DES SURFACES	P.79

1] BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	P.80
2] BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	P.81

PARTIE D. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE **P.83**

1] LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	P.85
2] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE	P.86
3] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR LES MILIEUX NATURELS	P.87
4] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	P.87
5] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'EAU ET LA GESTION DES DÉCHETS	P.88
6] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES	P.88
7] LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR	P.89
8] ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000	P.89
9] INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE, MOTIF PAR MOTIF, ET LES MESURES ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER ÉVENTUELLES	P.90
9.1. MOTIF N°1 - BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ ET CAS PARTICULIERS	P.90
9.2. MOTIF N°2 - PRÉCISIONS QUANT À L'ALIGNEMENT DES VOIES	P.91
9.3. MOTIF N°3 - SURFACE TOTALE DES ANNEXES	P.92
9.4. MOTIF N°4 - LES MATÉRIAUX DES TOITURES DES ANNEXES VISIBLES	P.93
9.5. MOTIF N°5 - L'ASPECT BOIS SUR LES ANNEXES	P.94
9.6. MOTIF N°6 - PENTES DE TOITURE DES ANNEXES	P.95
9.7. MOTIF N°7 - DIFFÉRENCIATION DES ANNEXES	P.96
9.8. MOTIF N°8 - SURFACE DES EXTENSIONS D'HABITATIONS	P.97
9.9. MOTIF N°9 - AJOUT AU LEXIQUE	P.98
9.10. MOTIF N°10 - PRÉCISIONS VIS-À-VIS DU RETRAIT DES PORTAILS	P.99
9.11. MOTIF N°11 - SUPPRESSION D'UNE DISPOSITION SUR LES FAÇADES	P.100
9.12. MOTIF N°12 - DÉROGATION AUX PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	P.101
9.13. MOTIF N°13 - OPPOSITION À L'ARTICLE L151-21	P.102
9.14. MOTIF N°14 - DISPOSITION PARTICULIÈRE SUR LA HAUTEUR AU FAÎTAGE	P.103
9.15. MOTIF N°15 - MISE EN COHÉRENCE DE L'OAP DU SITE EXACOMPTA	P.104
9.16. MOTIF N°16 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	P.105
9.17. MOTIF N°17 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LUCIEN	P.106
9.18. MOTIF N°18 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON	P.107
9.19. MOTIF N°19 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON	P.108
9.20. MOTIF N°20 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON	P.109
9.21. MOTIF N°21 - ERREUR MATÉRIELLE À NOGENT-LE-ROI	P.110
9.22. MOTIF N°22 - ERREUR MATÉRIELLE À SENANTES	P.111
9.23. MOTIF N°23 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À BRÉCHAMPS	P.112
9.24. MOTIF N°24 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	P.113
10] CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI	P.114
10.1. RAPPEL DES ÉLÉMENTS EXISTANTS	P.114
10.2. MODIFICATIONS APPORTÉES	P.114
11] RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE	P.114
11.1. RAPPEL DES ÉLÉMENTS EXISTANTS	P.114
11.2. MODIFICATIONS APPORTÉES	P.114



PARTIE

A

CONTEXTE TERRITORIAL
ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

1 | LE CONTEXTE TERRITORIAL

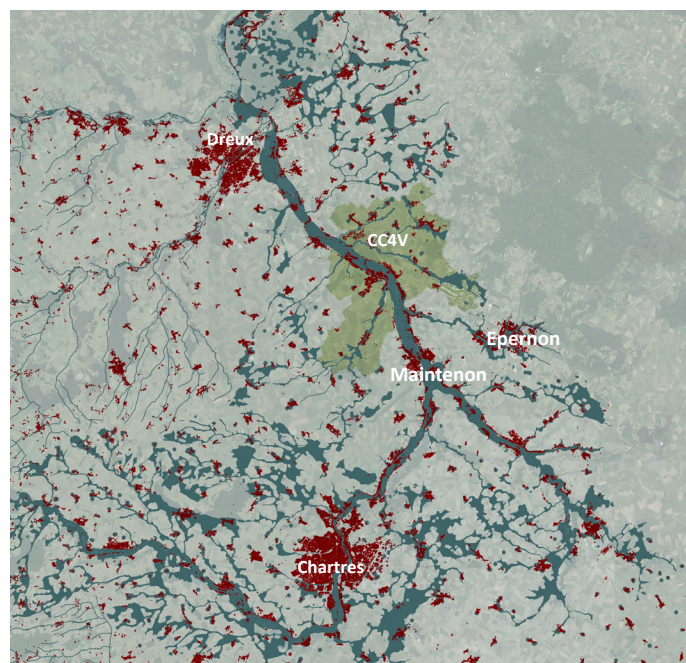
Afin de bien cerner les attentes de la modification simplifiée détaillée ici, il semble nécessaire de faire un bref retour en arrière sur le contenu du PLUi et plus précisément sur le contexte territorial sur lequel il s'applique depuis sa mise en vigueur au début de l'année 2020.

• UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

Aux portes de l'Île-de-France, et au cœur de la Vallée de l'Eure, le territoire se distingue comme un îlot rural dans la sphère attractive qu'est Paris. Ayant conservé toutes ses qualités paysagères, le territoire des Quatre Vallées est suffisamment à l'écart des pôles urbains de Dreux, Chartres et Paris pour ne pas en subir les pressions symptomatiques, mais il profite de leur influence pour amorcer son attractivité et proposer sa spécificité.

A proximité de grands axes routiers tel que la N154, le territoire n'accueille aucune voie de premier plan, ce qui préserve ses caractéristiques mais dessert son accessibilité. Toutefois, son attractivité réside principalement dans son patrimoine et dans son économie résidentielle animée en premier lieu par son pôle : Nogent-le-Roi.

En effet, c'est l'occasion ici de présenter les caractéristiques globales du territoire et les enjeux qui l'animent et l'ayant mené à la définition du PADD, pièce maîtresse autour duquel le projet de territoire s'est articulée.



PRINCIPAUX ENJEUX

L'attractivité économique du territoire en concurrence avec les pôles voisins

La préservation du cadre de vie et le renforcement des connectivité

La mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti de Nogent-le-Roi et des cœurs de villages

• UN TERRITOIRE COMPOSÉ DE DOUZE COMMUNES, RICHES D'UNE DIVERSITÉ AVÉRÉE

Avec 11 626 habitants en 2015, le territoire de l'ancienne Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V) s'articule autour du pôle urbain qu'est Nogent-le-Roi et ses 4 109 habitants.

Les 12 communes qui définissent ce territoire présentent leurs identités spécifiques et des caractéristiques complémentaires depuis le centre plus urbain (Nogent-le-Roi), les communes complémentaires (Coulombs, Chaudon, Lormaye), les villages de plateau et au cœur des plaines cultivables caractéristiques de la Beauce (Croisilles, Saint-Laurent-la-Gâtine, Les Pinthières) et les villages plus arborés et paysagers (Bréchamps, Saint-Lucien, Senantes).

Moteurs de développement, les premières polarités de la CC4V regroupent la quasi-totalité des commerces du territoire, alors même que cette ancienne Communauté de communes est, depuis le 1er janvier 2017, l'une d'une intercommunalité bien plus grande qu'est Les Portes Euréliennes d'Île-de-France et ses 41 communes.

PRINCIPAUX ENJEUX

La conservation des caractéristiques spécifiques attachées à chaque commune et leur cadre bâti
Le renforcement du pôle commercial et le dynamisme des communes centres

• UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOUS INFLUENCE ET DES IMPACTS SUR L'URBANISATION

Avec une part de plus de 20% du parc résidentiel datant de plus d'un siècle, le bâti du territoire est atypique et propose de grands logements qui se révèlent attractifs et à la base du choix d'implantation de nombreux résidents.

Jusqu'en 1990, le taux d'accroissement de la population présentait une évolution positive et régulière, notamment par son solde migratoire qui faisait état d'une attractivité sans conteste. Depuis, le solde migratoire est révélateur d'un changement des pratiques et d'une attractivité amoindrie du territoire.

Le territoire attire notamment les ménages désirant accéder à la propriété. Et, de fait, 73,8% des résidences principales

sont occupées par leurs propriétaires comparativement à 50,3% sur la France entière.

Des déplacements importants vers les autres communes du département, les Yvelines et la région parisienne alors que moins de 30% des actifs travaillent sur le territoire.

Des conditions de vie qui décrivent sa population : de jeunes cadres en dehors de leur bassin d'emploi attiré par l'aspect rural du territoire pour y fonder une famille, d'où une forte proportion de ménages familiaux.

PRINCIPAUX ENJEUX

L'accueil démographique dans la maîtrise de l'étalement urbain et la réduction de la consommation de terres cultivables

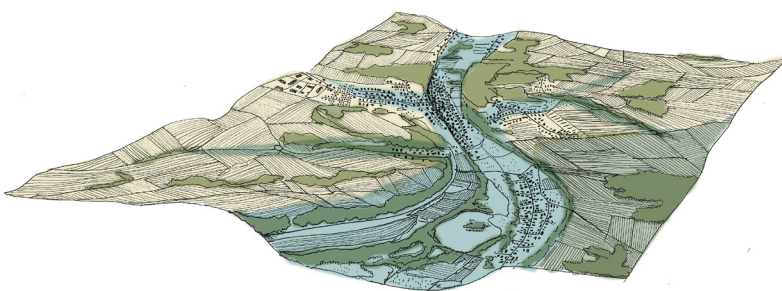
La variété du type de logements et du mode de tenure pour un accueil d'une population plus diversifiée

La favorisation d'implantation d'activités pour contrer un phénomène de résidentialisation

• ENTRE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL : DES ATOUS MAJEURS

Les sols fertiles et ses reliefs propices aux activités agricoles de plateau forgent le caractère du territoire.

En lisière forestière et porté par la vallée de l'Eure, le territoire propose une diversité paysagère et une richesse naturelle attractive pour le développement du tourisme vert, mais qu'il s'agit de préserver.



Un patrimoine bâti exceptionnel avec 39 bâtiments remarquables et 17 recensés au titre des monuments historiques. Le territoire comporte de nombreux éléments vestiges du passé, depuis les lavoirs et les colombiers jusqu'aux ponts anciens, fermes et moulins.

PRINCIPAUX ENJEUX

La prise en compte des risques et contraintes du territoire dans les projections de développement

Le respect, la protection et la considération des cours d'eau et affluents, architectes du paysage

La protection des bâtiments d'exception et du patrimoine végétal

Pérennisation de l'activité agricole et accompagnement de l'activité et sa diversification

Conservation des coteaux boisés et forêts, acteurs des parcours hydrologiques et corridors écologiques

2.1 | LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN VIGUEUR

Le territoire des Quatre Vallées, inscrit dans la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 20 février 2020.

Ce document se démarque dans la recherche d'un développement territorial équilibré pour un territoire que l'on peut qualifier de territoire d'entre-deux. Entre-deux parce qu'il s'impose entre le monde rural et le monde urbain. Entre-deux parce qu'on se situe dans un secteur à deux pas de la capitale et de son bassin d'emploi, à quelques kilomètres de Dreux et de Chartres, à quelques encablures de deux pôles de proximité que sont Maintenon et Epernon.

Le leitmotiv du territoire des Quatre Vallées est donc son rôle d'entre-deux avec pour volonté intercommunale d'en faire un territoire indépendant et connecté, affirmant son caractère et son identité indéniablement rurale, appuyant sur cette spécificité pour en faire un support d'attractivité à valoriser.

Du diagnostic découle donc des enjeux dessinant naturellement des axes de développement qui sont la colonne vertébrale du PADD et du projet de territoire :

AXE 1 - UN TERRITOIRE MIS EN RÉSEAU AVEC LES COLLECTIVITÉS VOISINES

Le territoire est un écrin de ruralité entre des pôles structurant à l'échelle départementale, régionale voire nationale par sa proximité avec Paris. Il est plus que nécessaire aujourd'hui d'éveiller le territoire en confortant ses atouts et en renforçant ses réseaux, à la fois de communication mais aussi ses réseaux de déplacement.

La force de son environnement immédiat est aussi la faiblesse de son organisation interne puisque la population travaille peu sur le territoire d'où un besoin de développer et encourager les activités et la création d'emploi en consolidant les pôles et en soutenant la modernisation du territoire des Quatre Vallées.

AXE 2 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR LE MAINTIEN ET LA MISE EN VALEUR DE SON CADRE DE VIE RURAL

La qualité du cadre de vie est le deuxième pilier du projet car il concourt activement au développement de l'attractivité territoriale. Il s'agit de conforter les identités des communes en valorisant leurs qualités patrimoniales et paysagères, de porter collectivement un projet solidaire et responsable sur le plan des ressources naturelles qu'offre le territoire des Quatre Vallées.

La qualité du cadre de vie ne pouvant pas se résumer à la préservation et à la valorisation du patrimoine, des paysages et de l'environnement, le projet porte des ambitions territoriales partagées pour maintenir et développer ce qui définit le territoire : ses activités agricoles qui sont au cœur de l'économie locale.

Cet axe va également dans le sens de la compréhension de l'expérience vécue au sein des communes, notamment en encadrant la cohabitation des différentes destinations d'occupation du sol, articulant le développement et la préservation de l'existant.

AXE 3 - UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉE ET DE QUALITÉ POUR UN TERRITOIRE DURABLE

Le territoire se projette également dans l'évolution des services à la population, que ce soit en termes d'équipements ou de logements, soit l'économie résidentielle afin de garantir le développement des équipements et services recherchés par les habitants.

Pour ce faire, le PADD du PLUi du territoire des Quatre Vallées entend affirmer une ambition de développement démographique en lien avec l'attractivité du territoire et ses capacités d'accueil. Il doit ainsi assurer une production de logements pour répondre aux besoins d'accueil résidentiel répartis, d'une façon équilibrée, entre les 12 communes du territoire et selon une répartition éclairée des réalités de chaque typologie de commune.

En s'appuyant sur une organisation territoriale qui valorise et renforce les centralités communales, qui conforte les moteurs structurants, il entend promulguer une politique de développement économe en foncier, garante de la préservation des espaces agricoles et naturels.

2.2 | JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Par arrêté en date du 7 janvier 2022, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi du territoire des Quatre Vallées, afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins d'évolutions constatées à l'instruction depuis l'approbation début 2020. Plus précisément, il s'agit de permettre les évolutions suivantes :

Motif n°1 de la Modification Simplifiée - Les cas particuliers au regard de la bande de constructibilité

Permettre aux constructions se trouvant en bordure ou en dehors de la bande de constructibilité dans les zones urbaines de pouvoir accueillir une extension en dehors de celle-ci.

Motif n°2 de la Modification Simplifiée - Précisions quant à l'alignement des voies

Ajouter une précision au règlement écrit afin de rappeler que lorsqu'un bâtiment est frappé d'alignement, alors la bande de constructibilité doit être considérée à partir de cet alignement.

Motif n°3 de la Modification Simplifiée - Surface totale des annexes

Augmenter légèrement la surface totale autorisée des annexes en zones urbaines afin d'encadrer les besoins, tout en actant une surface maximale par annexe.

Motif n°4 de la Modification Simplifiée - Cadrer les matériaux de toiture des annexes visibles

Adapter les types de matériaux autorisés en toiture des annexes selon leur taille et selon leur visibilité depuis l'espace public.

Motif n°5 de la Modification Simplifiée - L'aspect bois sur les annexes

Modifier la formulation existante quant à l'utilisation du bois en façade afin d'être plus intégrateur et moins restrictif.

Motif n°6 de la Modification Simplifiée - Les pentes de toitures des annexes

Généraliser la disposition quant à la pente et le nombre de pentes des toitures des annexes à toutes les zones du territoire pour accompagner les besoins diversifiés.

Motif n°7 de la Modification Simplifiée - Différenciation des annexes selon la surface de plancher créée

Différencier les annexes qui créent de la surface de plancher et celles qui n'en créent pas.

Motif n°8 de la Modification Simplifiée - La surface des extensions d'habitation

Uniformiser la surface des extensions permise dans les zones UB et UC pour donner des plafonds cohérents vis-à-vis du contexte environnemental relativement diffus.

Motif n°9 de la Modification Simplifiée - Ajout au lexique

Clarifier la définition de l'emprise et la voie afin d'accompagner les instructeurs dans le suivi des permis.

Motif n°10 de la Modification Simplifiée - Précision vis-à-vis du retrait des portails

Rappeler dans le règlement écrit que Saint-Laurent-la-Gâtine a la particularité d'une délibération stipulant une règle vis-à-vis du retrait des portails.

Motif n°11 de la Modification Simplifiée - Suppression d'une disposition liées à l'aspect des façades

Supprimer une disposition particulière indiquée dans les zones UA, UB et UC quant à la nature uniforme des matériaux.

Motif n°12 de la Modification Simplifiée - Dérogation aux projets d'intérêt général

Permettre, dans les zones UA, que les projets d'intérêt général et à mixité fonctionnelle puissent déroger aux règles relatives au coefficient de pleine-terre et à l'emprise au sol limitée.

Motif n°13 de la Modification Simplifiée - Opposition à l'article L151-21

Ajouter aux dispositions générales que le règlement s'oppose à l'application de l'article L151-21 du CU.

Motif n°14 de la Modification Simplifiée - Disposition particulière sur la hauteur au faitage

Ajouter une hauteur au faitage maximale en plus de la hauteur à l'égout du toit indiquée pour les communes incluses dans les dispositions particulières.

Motif n°15 de la Modification Simplifiée - Mise en cohérence de l'OAP du site Exacompta

Mise en cohérence des principes d'aménagement de l'OAP No3 à Nogent-le-Roi avec les dispositions du règlement écrit.

Motif n°16 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Saint-Laurent-la-Gâtine

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Saint-Laurent-la-Gâtine sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°17 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Saint-Lucien

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Saint-Lucien sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°18 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage Chaudon

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Chaudon sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°19 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Chaudon

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Chaudon sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°20 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Chaudon

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Chaudon sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°21 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle à Nogent-le-Roi

Rétablissement du zonage initial UX sur une parcelle identifiée par erreur en zone UE.

Motif n°22 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle de l'habillage à Senantes

Supprimer l'habillage surfacique identifiant certains bâtiments ciblés à usage agricole à Senantes sur le règlement graphique puisqu'il n'en ont plus la fonction.

Motif n°23 de la Modification Simplifiée - Ajouts de deux emplacements réservés à Bréchamps

Ajouter deux emplacements réservés en zone urbaine à Bréchamps pour la régularisation de la voirie.

Motif n°24 de la Modification Simplifiée - Ajouts de deux emplacements réservés à Saint-Laurent-la-Gâtine

Ajouter deux emplacements réservés en zone urbaine et zone agricole à Saint-Laurent-la-Gâtine pour la création d'aires de stationnement.

D'après l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones [...].

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Par ailleurs, d'après l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...] lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»*

Les 12 évolutions souhaitées, mentionnées précédemment, visent essentiellement des ajustements au règlement écrit et la correction de deux erreurs matérielles sur le règlement graphique. Ces modifications n'ont pas pour objet de majorer les possibilités de construction de plus de 20%. Elles relèvent donc de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLUi dite « simplifiée », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera mis à disposition du public, avant d'être approuvé en Conseil Communautaire.

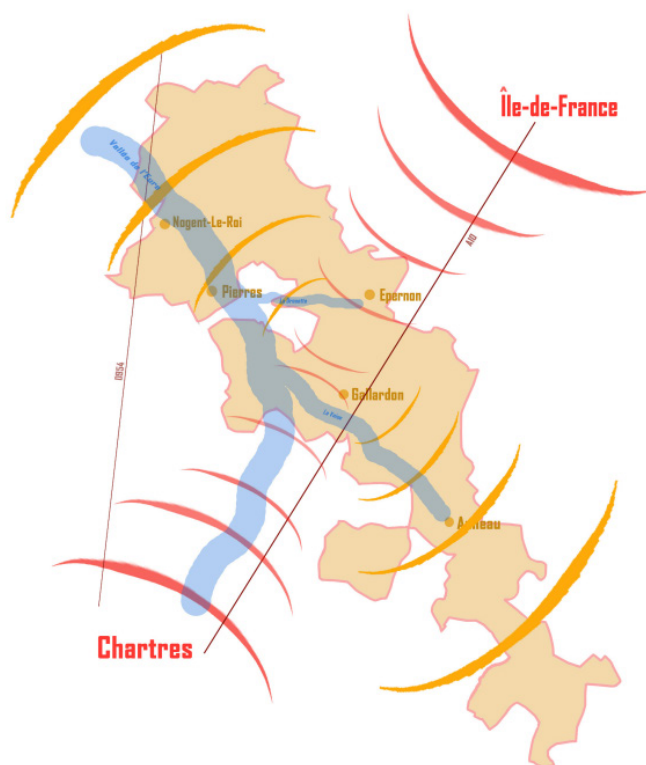
Cette modification simplifiée est également l'occasion d'intégrer la mise à jour des annexes actée par l'arrêté du 15 novembre 2022 instaurant deux périmètres d'étude (cf. pièce 1 et annexes du PLUi).

3 RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

3.1 | LE SCOT DES PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

Le territoire est concerné par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec lequel le PLUi doit être compatible. Il s'agit du SCoT des Portes Euréliennes d'Île-de-France, approuvé le 23 janvier 2020. Le SCoT définit, à un horizon 20 ans, un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées à l'urbanisme, à l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et, plus généralement, à l'organisation de l'espace. C'est ce même SCoT, établi sur un territoire plus large que celui des Quatre Vallées, qui s'applique comme un cadre général dans lequel le PLUi doit s'intégrer.

*_Un projet de territoire global
Source : DOO du SCoT de la CCPEIDF, p.7*



L'objectif central du SCoT dessiné dans le projet de territoire est de s'appuyer sur les identités pour unir le territoire de manière cohérente et efficace.

Pour ce faire, trois objectifs sont définis :

- > Affirmer les identités économique et résidentielle ;
- > Mettre en valeur le cadre de vie ;
- > Organiser le territoire autour des principes de proximité et de complémentarité.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT s'articule en 5 chapitres exposant les grands équilibres territoriaux et l'organisation territoriale.

Orientations générales à l'organisation du territoire

- > Renforcer une armature territoriale au service de la proximité ;
- > Encourager une intensification urbaine renforçant le dynamisme des bourgs ;
- > Veiller à adapter le territoire aux changements climatiques ;
- > S'assurer de la soutenabilité du projet de développement.

Plusieurs orientations ont un rôle majeur dans la poursuite des documents d'urbanisme :

> Consolider les pôles structurants du territoire

Le pôle de Nogent-le-Roi est le pôle principal et doit être renforcé comme centralité majeure. Les pôles de proximité identifiés dans le SCoT, Chaudon et Coulombs, ont également été considérés comme des communes pôles au regard du territoire des Quatre Vallées, auxquelles s'ajoute la commune de Lormaye par sa continuité bâtie entre Nogent-le-Roi et Coulombs, par sa centralité géographique et ses quelques services. Ici réside donc un maillage affiné du territoire.

Cette armature territoriale permet d'ajuster les attentes en termes de développement, tant démographique qu'économique, de chaque commune du territoire. Ainsi, en dehors de ces communes pôles sur lesquelles s'appuient la majeure partie des attentes, les communes relais (Faverolles, Néron) poursuivent la dynamique, permettant ainsi aux villages d'être moins sollicités dans les préconisations établies.

L'objectif principal poursuivi par le projet territorial, en lien direct avec le point 1.1.3 du DOO du SCoT, est de permettre un développement démographique raisonnable et soutenable pour chaque entité du territoire.

Orientations relatives au développement économique

- > Offrir les outils pour faciliter le développement économique sur le territoire ;
- > Organiser une offre foncière et immobilière à l'échelle du territoire ;
- > Renforcer les compétences dans les secteurs productifs et de l'innovation.

Parmi ces orientations, plusieurs sont à considérer vis-à-vis de la planification territoriale, à savoir :

- > Définir les zones d'activités existantes pour limiter les besoins en extension
- > Permettre le développement des zones d'activités en lien avec les objectifs définis par le schéma d'accueil des entreprises

Orientations relatives au développement résidentiel

- > Préserver les grands équilibres démographiques et territoriaux actuels ;
- > Inscrire des objectifs minimum d'intensification des secteurs bâtis ;
- > Encadrer une politique de diversification de l'offre de logements.

L'enjeu du SCoT est de maintenir les grands équilibres démographiques actuels. Cela correspond à un objectif de croissance annuelle moyenne d'environ 0,50% avec une répartition pour le bassin de vie de Nogent-le-Roi à 24% de la population globale du territoire. L'objectif est de respecter cet équilibre.

Dans le futur accueil de population que ce développement projeté génère, le SCoT souligne le besoin de viser une réduction de la consommation d'espace impliquant un objectif de répartition d'au moins la moitié des futurs logements dans le tissu bâti actuel. Parmi ces logements, 10% de la nouvelle production doit correspondre à des logements aidés.

Orientations relatives au développement commercial

- > Renforcer l'offre de proximité au service du dynamisme des centres-bourgs ;
- > Assurer l'équilibre entre les centralités urbaines et les zones périphériques.

> Permettre le développement du commerce de proximité dans l'ensemble des centres-bourgs

Le commerce de proximité est l'un des points fondateurs des communes rurales dynamiques et leur défense est au cœur du débat. Le SCoT insiste donc sur la possibilité de voir et d'encourager le commerce de proximité dans l'ensemble des communes.

> Mettre en valeur les centres-bourgs au travers d'orientations d'aménagement et de programmation

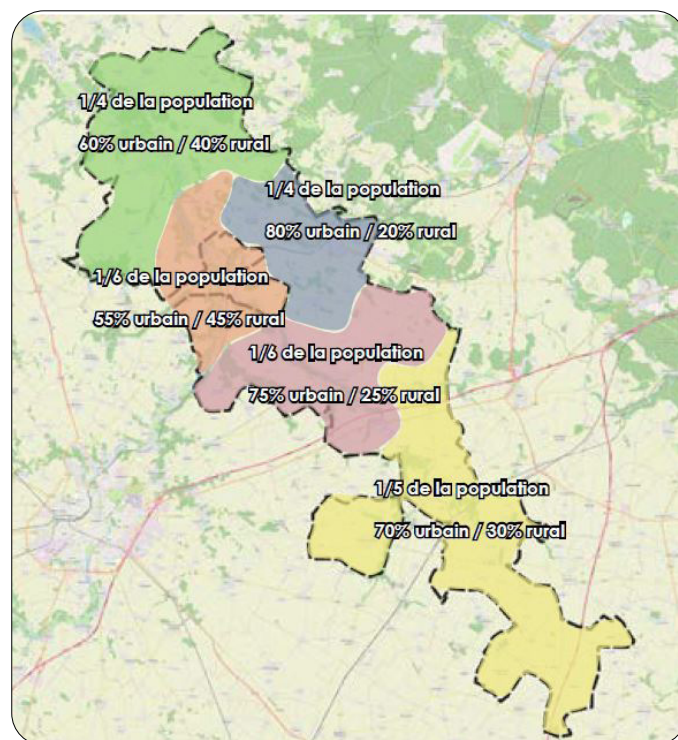
A ce titre, le PLUi est un outil fin de la planification puisque la qualité des centres peut être définie et cadrée par les OAP. Celle, centrale, de Nogent-le-Roi en est un parfait exemple pour remobiliser une friche centrale au profit de tous.

> Permettre les extensions des commerces existants

- > Permettre des projets d'extension au coup par coup pour les entreprises isolées.

_ Un projet de territoire global

Source : DOO du SCoT de la CCPEIDF, p.27



Orientations relatives au patrimoine naturel et culturel

- > Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire ;
- > Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel du territoire.

Le dernier axe du SCoT insiste sur le rapport environnemental et notamment sur l'identité paysagère du territoire afin de s'assurer de la préservation des plaines et paysages de plaines et vallées, le maintien des pelouses calcicoles et des zones humides mais aussi par le maintien des formes urbaines identitaires du territoire (objectif 5.2.1 du SCoT). Chaque projet doit ainsi s'adapter aux secteurs et à leurs enjeux spécifiques.

L'ensemble de ce cadre réglementaire forme des limites à l'intérieure desquelles le PLUi s'est épanoui et la Modification Simplifiée ici présentée s'ancre entièrement dans cette dynamique.

3.2 | LES PRINCIPAUX AUTRES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Le SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE Seine-Normandie est le document de planification de la politique de l'eau. En plus de la gestion quantitative, qualitative et des milieux, il s'ouvre à de nouveaux enjeux et notamment aux effets prévisibles du changement climatique.

Les inondations sont désormais traitées dans le plan de gestion du risque d'inondation, qui contient une partie commune avec le SDAGE.

Les orientations du SDAGE traduisent la recherche du meilleur équilibre pour entraîner l'ensemble des acteurs de l'eau vers des objectifs ambitieux mais réalistes :

- > La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, symbolisée par l'objectif de bon état écologique en 2015 pour environ les deux tiers des masses d'eau de surface ;

> Le bon état en 2015 pour plus d'un tiers des masses d'eau souterraines ;

> La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;

> Des actions fortes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;

> L'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines ;

> Le développement de pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques ;

> La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la trame bleue ;

> Le développement des politiques de gestion locale autour des SAGE.

Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) instauré par la loi Grenelle 2 constitue la déclinaison régionale de la trame verte et bleue. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional TVB. Le schéma a été validé par ce comité régional et mis en vigueur en 2014.

A l'échelle locale, les documents d'aménagement de l'espace, d'urbanisme, de planification et projets des collectivités territoriales (SCoT, PLUi...) doivent prendre en compte la trame verte et bleue définie par le SRCE et l'affiner sur leur territoire.

Pour rappel, le Schéma Régionale de Cohérence Écologique (ou SRCE) est un schéma visant à l'intégration dans l'aménagement du territoire des préoccupations relatives à la protection de la diversité biologique, qu'elle concerne les milieux terrestres (trame verte) ou les cours d'eau, plans d'eau et leurs annexes (trame bleue). Le SRCE s'inscrit dans l'affirmation par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (portant engagement national pour l'environnement) de la

nécessité de préserver, gérer et, si nécessaire, restaurer la Trame Verte et Bleue (TVB) qui, schématiquement, regroupe les espaces naturels importants pour la biodiversité et les corridors écologiques qui les relient.

Le SRCE présente plusieurs sous-trames qu'il s'agit de considérer dans l'élaboration du PLUi, à savoir (1) une sous-trame des milieux boisés, (2) une sous-trame prioritaire des pelouses et lisières sèches sur sols calcaires, (3) une sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, (4) une sous-trame prioritaire des milieux humides, des cours d'eau et des milieux prairiaux, (5) une sous-trame prioritaire du bocage et autres structures ligneuses linéaires. Ainsi, le SRCE a été pris en compte dans la définition de la Trame Verte et Bleue et dans le zonage initial du PLUi.





PARTIE

B

LES POINTS VISÉS
PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI

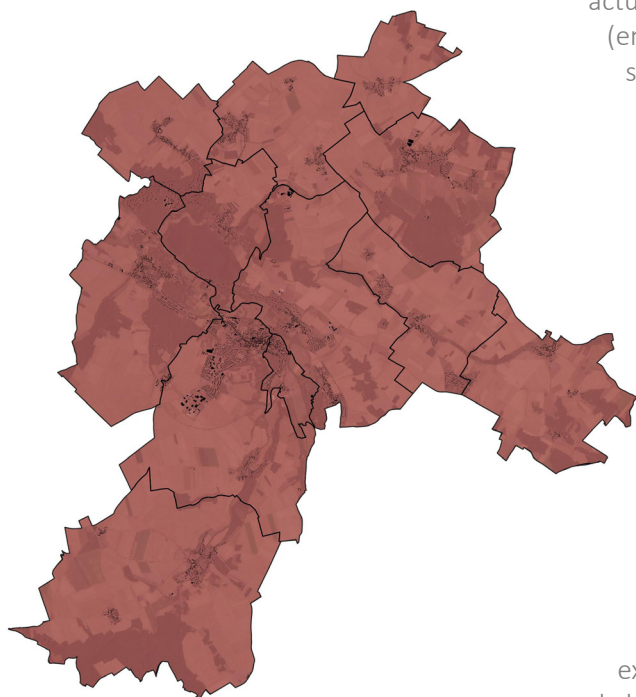
1 MOTIF N°1 - BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ ET CAS PARTICULIERS

1.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Les règles du PLUi du Territoire des Quatre Vallées prévoient actuellement des bandes de constructibilité plus ou moins profondes (entre 25 mètres et 30 mètres) selon la zone dans laquelle la règle s'applique.

Ces dispositions de limitation de la constructibilité ont pour principal objectif de contenir la possibilité d'un second rideau de construction dans des secteurs où le tissu urbain plus ou moins dense tend toujours à créer un certain dynamisme sur rue en recherchant une densification proche de la voie. L'exemple est particulièrement démarqué en zone UA où une bande de constructibilité de 25 mètres à compter de la voie a été apposée alors même que l'objectif de ce secteur UA est d'utiliser le potentiel foncier de centre bourg.

L'objectif de la modification est donc de maintenir ce principe limitant du second rideau avec cette même bande de constructibilité mais d'être plus permissif quant à l'existant et au bâti s'implantant en fond de bande de constructibilité afin qu'ils puissent évoluer (extension) en dehors de cette bande. La dérogation ne s'appliquerait qu'aux extensions des habitations présentes en fond ou en dehors de la bande de constructibilité. Cette modification viendrait répondre aux nombreux refus opérés par le service ADS pour des évolutions simples de bâtis existants.

1.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été modifié dans toutes les zones où une bande de constructibilité s'applique, soit en zone UA (p.37), en zone UB (p.48) et en zone UC (p.57). Le règlement prévoyait déjà que les annexes puissent être implantées en dehors de la bande de constructibilité mais les extensions des habitations inclus dans cette bande ne pouvaient pas évoluer en dehors de cette limite. L'évolution appliquée uniformément dans les dispositions particulières de toutes ces zones urbaines habitées permet donc de considérer que les annexes et extensions peuvent être édifiées en dehors de la bande de constructibilité. L'objectif du second rideau limité demeure pour sa part assuré.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.37 (UA), p.48 (UB), p.57 (UC))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions existantes situées à plus de 25m de la voie ou en fond de parcelle pourront prévoir des extensions en dehors de la bande de constructibilité limitée.
- Les annexes ne sont pas concernées par la bande de constructibilité.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.37 (UA), p.48 (UB), p.57 (UC))

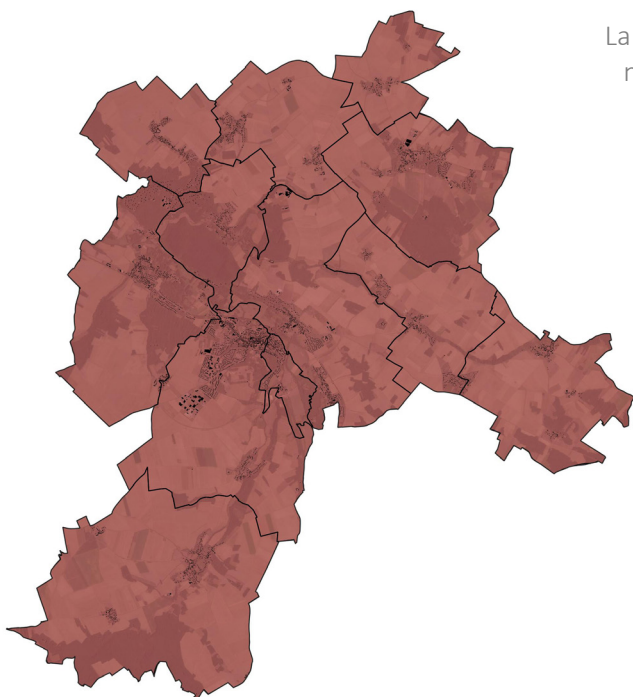
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les annexes et extensions ne sont pas concernées par la bande de constructibilité et peuvent donc être édifiées en dehors de celle-ci.

2.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova



La constructibilité des parcelles situées en zones urbaines, et notamment lorsqu'une bande de constructibilité est édictée, est réfléchi à compter de l'alignement de la voie. Cet alignement est explicité dans le lexique du règlement écrit (p.14) et indique qu'« Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées ».

Un élément a toutefois été omis dans le règlement écrit et c'est tout l'objectif de ce point n°2 de la modification simplifiée, à savoir l'instruction à apporter lorsque la parcelle est frappée d'alignement. Dans ce cas précis, l'objectif est ici d'ajouter une précision spécifique afin de mentionner que lorsque la parcelle est frappée d'alignement, alors la bande de constructibilité ou le calcul du recul est considéré à partir de cet alignement.

2.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été amendé dans les dispositions générales à la page 28. Ces règles, applicables à toutes les zones du territoire, édictent des principes généraux à prendre en considération dans tous les projets en plus des dispositions présentes dans le règlement de la zone concernée. Ici, une simple phrase a été ajoutée à la page 28 dans la partie liée à l'« Implantation du bâti par rapport à la voie » afin de souligner que dans les cas particuliers où la parcelle est frappée d'alignement, alors la bande de constructibilité débute à compter de cet alignement.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.28)

IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT À LA VOIE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

Lorsqu'une parcelle est à la fois frappée d'alignement et concernée par une bande de constructibilité, alors la bande de constructibilité doit être considérée à compter de cet alignement.

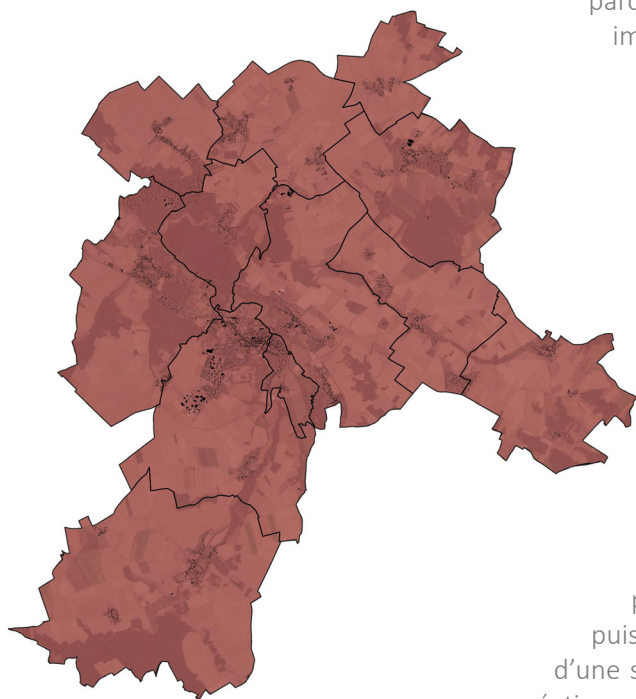
3

MOTIF N°3 - SURFACE TOTALE DES ANNEXES

3.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

*_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova*



La question des annexes a été le support de nombreux débats lors de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme intercommunal, notamment parce que les besoins exprimés sur le territoire sont historiquement importants. Les constructions anciennes sont fortement marquées par une histoire agricole où les dépendances sont nombreuses et de grande ampleur. Aujourd'hui, la tendance est à la modération mais le constat fait à l'instruction identifie clairement un manque dans ce qui est autorisé. Le règlement écrit en vigueur indique une surface totale de toutes les annexes cumulées limitée à 60 m² pour les zones urbaines alors que les zones agricoles et forestières limitent à 50 m². Aucune modification n'est envisagée en zone A et N.

L'objectif ici est d'augmenter la surface totale des annexes dans toutes les zones UA, UB UC, et 1AUh à 70 m² en ajoutant une disposition limitante à 45 m² par unité. Cela ouvre donc le champ des possibles pour accompagner les porteurs de projet et notamment ceux qui souhaiterait un double garage et un abris pour le bois par exemple. La précision des 45 m² est un outil important dans cette mesure puisqu'il vient compléter la mesure principale en limitant la taille d'une seule annexe et évitant ainsi les possibles dérives menant à la création cachée d'un nouveau logement.

3.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif de répondre au mieux aux besoins d'accueil des annexes au sein des zones urbanisées, et en lien avec les échanges et propositions tenus avec les services de la Direction Départementale des Territoires au début de l'année 2021, la modification consiste ici à limiter la surface totale cumulée de toutes les annexes à 70 m² alors que cette surface était de 60 m² dans le PLUi en vigueur. Avec cette évolution projetée, il a été précisé qu'une seule et même annexe ne pourra pas dépasser 45 m² de surface de plancher afin de ne pas laisser la possibilité de voir la création d'un nouveau logement.

En lien avec le motif n°7, les annexes et autorisations associées ont été différenciées selon qu'elles engendrent de la surface de plancher ou non pour éviter les nombreux blocages constatés à l'instruction voulant que la création d'une annexe empêche, par exemple, la création d'un abri ouvert ou d'une piscine.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.39 (UA), p.49 (UB), p.58 (UC), p.77 (1AUh))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m².**

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.39 (UA), p.49 (UB), p.58 (UC), p.77 (1AUh))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
Pour les annexes, la surface de plancher totale cumulées est limitée à 70 m², dans la limite de 45 m² d'un seul tenant. L'emprise au sol de toutes les annexes est limitée à 100 m², incluant celles qui n'engendrent pas de surface de plancher (piscine et margelles non couvertes, carport, abris bois non fermé,...).**

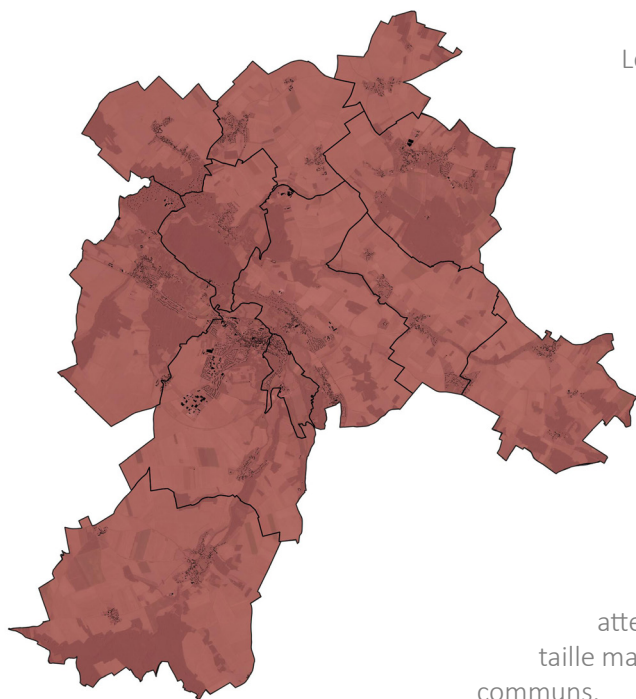
4 MOTIF N°4 - LES MATÉRIAUX DES TOITURES DES ANNEXES VISIBLES

4.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Le règlement écrit en vigueur prend en considération la qualité des matériaux de toiture des annexes en fonction de la taille de celles-ci, fixant à 40 m² la limite à partir de laquelle les attentes sont plus ou moins importantes. De la même manière, toutes les annexes de moins de 10 m² sont exemptées des règles imposées sur la qualité des matériaux.

Deux constats se sont exprimés depuis l'entrée en vigueur du PLUi en février 2020 : d'une part la question des matériaux est trop restrictive quant à l'imposition d'avoir des matériaux identiques sur les grandes annexes et sur la construction principale, et d'autre part la question de la visibilité depuis l'espace public est l'argument principal qui devrait être avancé quant à la qualité des matériaux à autoriser sur les annexes.

L'objectif de ce motif de modification est donc de nuancer les attentes qualitatives sur la toiture des annexes en fonction de la taille mais aussi et surtout en fonction de sa visibilité depuis les espaces communs.

4.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été modifié dans la partie toiture de l'article 3 dédié à la «Qualité architecturale et paysagère ». Deux modifications ont été opérées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser habitées, soit les zones UA, UB, UC et 1AUh. Ces deux modifications sont les suivantes :

- Une modification de la disposition particulière traitant du cas spécifiques des annexes de moins de 10 m² puisque le règlement en vigueur autorisait une dérogation pour ces structures alors que le règlement modifié traite ce sujet dans le corps du texte principal. Ainsi, la disposition particulière indiquant que « Ces règles ne s'appliquent pas [...] aux annexes d'une superficie inférieure à 10 m² » est modifiée afin de supprimer la question des petites annexes ;
- Le corps du texte principal est quant à lui modifié plus en profondeur puisqu'il différencie les attentes pour ce qui est des annexes visibles depuis l'espace public et celles qui ne le sont pas. Ainsi, celles qui ne le sont pas, celles de petite taille et ne portant pas atteinte à l'intégration paysagère peuvent user de matériaux moins nobles et moins qualitatifs puisque l'objectif réside bien dans les incidences sur le caractère des bourgs. Pour les annexes visibles depuis l'espace public et toutes celles de grande taille, soit 20 m² et plus, les attentes sont plus formelles avec une qualité attendue sur les toitures qui soit aussi noble que ce qui est attendu sur les constructions principales. Il est ainsi garanti qu'aucune construction ne vienne dénaturer le contexte depuis l'espace public.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA), p.50 (UB), p.59 (UC), p.78 (sans dispositions particulières)(1AUh))

Pour les annexes d'une superficie inférieure à 40 m², en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est proscrite.

Pour les annexes d'une superficie supérieure à 40 m² et présentant deux pentes ou plus, les matériaux de couverture autorisés seront les mêmes que ceux autorisés pour la construction principale.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. En cas de nécessité justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
2. En cas d'extension, les matériaux des toitures seront de même nature que ceux des bâtiments principaux.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions agricoles (où les toitures devront être de couleur foncée et terne), aux vérandas et aux annexes d'une superficie inférieure à 10m².

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA), p.50 (UB), p.59 (UC), p.78 (sans dispositions particulières)(1AUh))

Pour les annexes visibles depuis l'espace public et toutes celles de 20 m² et plus, les toitures pourront être réalisées en aspect ardoise, chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie.

Pour les annexes non visibles depuis l'espace public et celles de moins de 20 m² (si cela ne porte pas atteinte à l'intégration paysagère), en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les aspects bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, l'aspect bois, l'aspect tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat. L'aspect tôle ondulée est proscrite.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

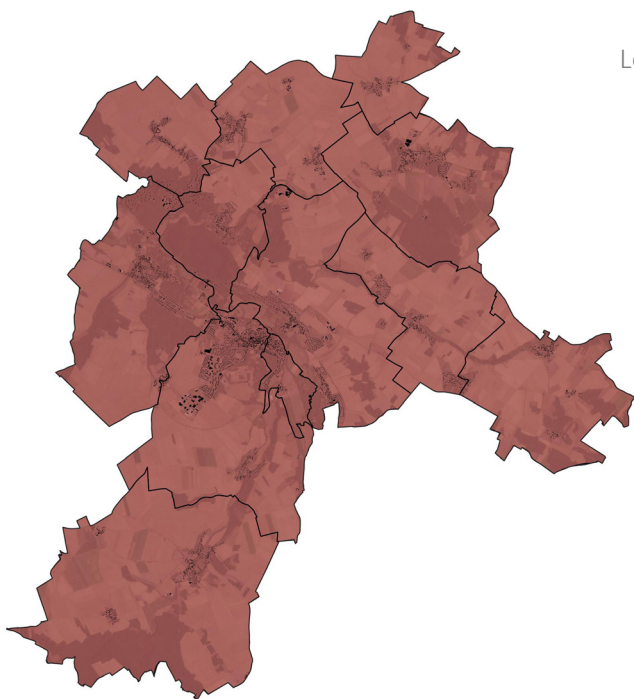
1. En cas de nécessité justifiée (extension modérée d'une toiture existante par exemple), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante pourra être admise.
2. En cas d'extension, les matériaux des toitures seront de même nature que ceux des bâtiments principaux.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions agricoles (où les toitures devront être de couleur foncée et terne), aux vérandas.

5.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittànova



Le règlement écrit du PLUi en vigueur indique dans la majorité des zones que « L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager ». Cette formulation pose question à l'instruction puisque la question du bois est trop ciblée en tant que matériau et donc relativement restrictif là où il n'y a pas lieu de l'être.

L'objectif de ce motif de modification est d'assouplir et de généraliser cette règle en adaptant la formulation pour parler d'« aspect bois » et non pas seulement de l'utilisation du bois.

5.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin d'apporter davantage de souplesse dans les règles sur les matériaux, les dispositions relatives à l'utilisation du bois ont été élargi à la question des matériaux d'aspect bois, aussi bien en toiture qu'en façade et aussi bien dans les zones urbanisées ou à urbanisées que les pour les zones agricoles ou naturelles.

L'objectif de cette évolution ici est de pouvoir accompagner les projets personnels qui n'ont pas d'impact sur les paysages, d'autant que l'évolution des matériaux permet aujourd'hui d'obtenir des matériaux de qualité pour les futures évolutions des habitations, que ce soit des annexes ou des extensions.

Des modifications ont été opérées sur les dispositions en zones U et AU concernant les façades :

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.41 (UA), p.51 (UB), p.60 (UC), p.78 (1AUh))

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.41 (UA), p.51 (UB), p.60 (UC), p.78 (1AUh))

L'utilisation de matériaux **d'aspect bois** en façade est autorisée sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

Des modifications ont été opérées sur les dispositions en zones U et AU concernant les toitures :

_ Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA), p.50 (UB), p.59 (UC), p.78 (1AUh))

Pour les annexes d'une superficie inférieure à 40 m², en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat.

La tôle ondulée est proscrite.

Pour les annexes d'une superficie supérieure à 40 m² et présentant deux pentes ou plus, les matériaux de couverture autorisés seront les mêmes que ceux autorisés pour la construction principale.

_ Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA), p.50 (UB), p. (UC), p.78 (1AUh))

Pour les annexes visibles depuis l'espace public et toutes celles de 20 m² et plus, les toitures pourront être réalisées en ardoise, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie.

Pour les annexes non visibles depuis l'espace public et celles de moins de 20 m² (si cela ne porte pas atteinte à l'intégration paysagère), en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, l'aspect bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat. La tôle ondulée est proscrite.

Des modifications ont été opérées sur les dispositions en zones A et N concernant les toitures et façades :

_ Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Pour les façades, les matériaux non réfléchissants et de teinte sombre sont autorisés. Le bois est accepté.

_ Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Pour les façades, les matériaux non réfléchissants et de teinte sombre sont autorisés. L'utilisation de matériaux en bois ou d'aspect bois en façade est autorisée, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

_ Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Les annexes implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisées en bois.

_ Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Les annexes implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisées en matériaux d'aspect bois.

_ Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.96 (N))

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

_ Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.96 (N))

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en matériaux d'aspect bois.

6

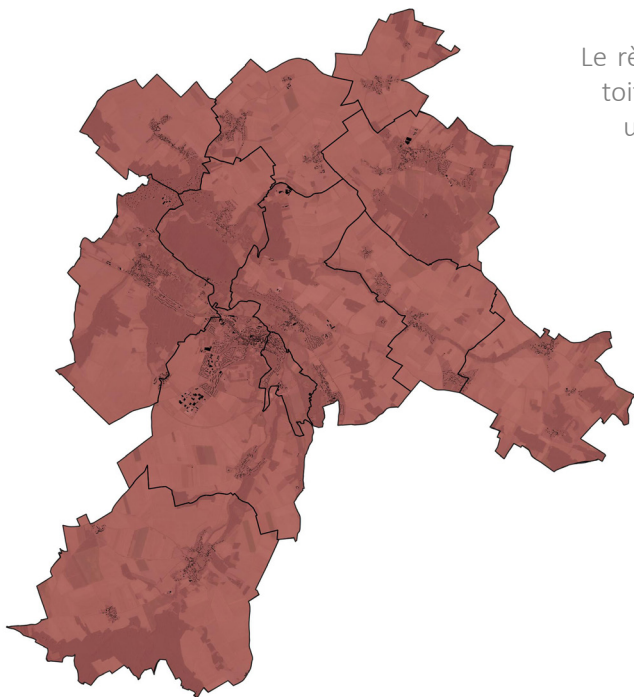
MOTIF N°6 - PENTES DE TOITURES DES ANNEXES

6.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Le règlement écrit régit la forme des annexes et notamment leur toiture. Actuellement « Les toitures des annexes [peuvent] avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30° » mais la précision n'est pas assez avancée pour ouvrir la diversité de ce que le territoire pourrait accepter d'autant que la variété des abris et autres constructions industrielles s'élargie.

L'objectif de ce motif de modification est donc de permettre une plus grande diversité des types d'annexes en soulignant la possibilité de réaliser des toitures asymétriques mais sans jamais être inférieures à un angle de 25° afin de respecter le cadre architectural environnant sur le territoire et afin d'inclure un grand nombre d'annexes commercialisées qui possèdent des pentes de toits inférieures à 30°.

6.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin d'ouvrir davantage le champ des possibles sur la nature des annexes et surtout pouvoir être plus inclusif pour les annexes préfabriqués que l'on retrouve majoritairement dans le commerce, le règlement écrit s'adapte ici en abaissant la pente des toitures dans toutes les zones excepté les zones les plus patrimoniales UA1 et UA2 qui connaissent déjà un traitement spécifique.

Les pentes de toiture des annexes est donc abaissé à 25° minimum là où l'angle minimal était de 30° dans le document en vigueur. De même, sont permises des pentes symétriques mais aussi asymétriques.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA))

En zone UA, les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

En zone UA1 et UA2, la pente des toitures des annexes sera comprise entre 35° et 60°.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.40 (UA))

En zone UA, les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, mais sans jamais être inférieure à 25°. Celles-ci pourront être symétriques ou asymétriques.

En zone UA1 et UA2, la pente des toitures des annexes sera comprise entre 35° et 60°.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.49 (UB), p.59 (UC), p.77 (1AUh), p.96 (N))

Les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, sans jamais être inférieure à 30°.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.50 (UB), p.59 (UC), p.77 (1AUh), p.96 (N))

Les toitures des annexes pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, mais sans jamais être inférieure à 25°. Celles-ci pourront être symétriques ou asymétriques.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Pour les annexes et extensions, les pentes de toitures ne sont pas réglementées et les matériaux devront être de même nature que ceux des bâtiments principaux.

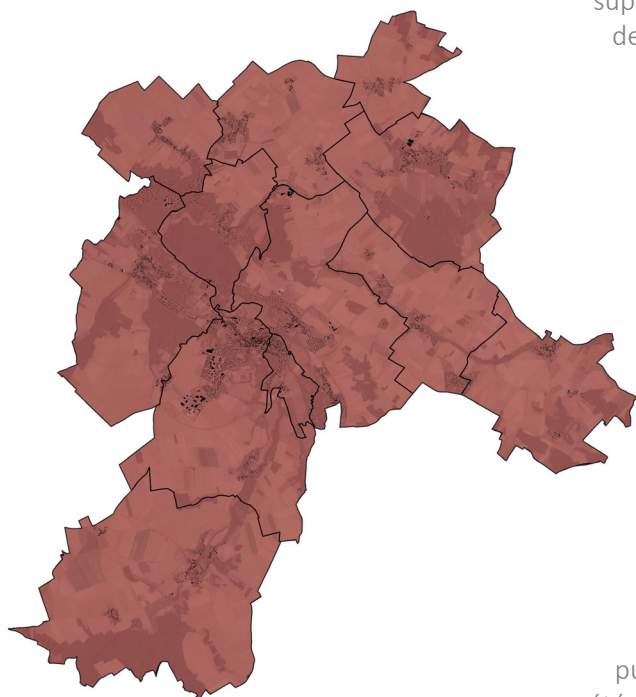
_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.88 (A))

Pour les annexes et extensions, les pentes de toitures pourront avoir une ou plusieurs pentes de moindre importance, mais sans jamais être inférieure à 25°. Celles-ci pourront être symétriques ou asymétriques. Pour les extensions, les matériaux devront être de même nature que ceux des bâtiments principaux.

7.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

*_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova*



Le règlement écrit indique spécifiquement que « la superficie totale de toutes les annexes est limitée » avec pour mesure plafond une superficie totale de 50 m² dans les zones A et N et une superficie de 60 m² pour les zones U et AU.

A l'instruction, le constat a été fait que cette règle est trop limitative parce qu'elle est trop englobante. La définition d'une annexe est généraliste et ne fait aucune différenciation entre ce qui relève d'une imperméabilisation des sols parce qu'une surface de plancher a été créée et ce qui a trait à une annexe sans impact sur les sols puisque dépourvu de surface de plancher.

L'objectif de la modification est de pouvoir faire la différenciation entre les annexes qui créent de la surface de plancher et celles qui n'en créent pas afin d'avoir davantage de possibilité pour les annexes qui occupent une emprise en sol sans créer de surface de plancher (piscine, abris voiture, abris bois ouvert, etc.). A ce jour, la surface d'une piscine est considérée entièrement par le service instructeur d'où l'incapacité ensuite d'obtenir une annexe de type garage puisque la totalité de la superficie autorisée pour les annexes a été mobilisée.

7.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de faire une différenciation nette entre les annexes qui créent de la surface de la plancher et celles qui n'en créent pas, plusieurs actions ont été mises en oeuvre, à commencer par une précision dans le lexique du PLUi (cf. motif n°9 de la Modification Simplifiée n°1) sur ce qui génère de l'emprise au sol et ce qui génère de la surface de plancher.

Le règlement écrit a ensuite été amendé dans toutes les zones du territoire des Quatre Vallées afin de préciser que les annexes engendrant de la surface de plancher sont limitées à raison de 70 m² (dans la limite de 45 m² d'un seul tenant) dans les U et AU et de 50 m² de surface de plancher dans les zones A et N.

Une autre échelle est créée pour les annexes n'engendrant pas de surface de plancher afin de les différencier entièrement de celles créant de la surface de plancher. Ainsi, l'emprise au sol de toutes les annexes est limitée à 100 m² et ce de la même manière pour toutes les zones. Le cumul des annexes est ainsi limité en surface de plancher et en emprise.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.39 (UA), p.49 (UB), p.58 (UC), p.77 (1AUh))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
La surface totale de toutes les annexes est limitée à 60m².**

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.39 (UA), p.49 (UB), p.58 (UC), p.77 (1AUh))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
Pour les annexes, la surface de plancher totale cumulée est limitée à 70 m², dans la limite de 45 m² d'un seul tenant. L'emprise au sol de toutes les annexes est limitée à 100 m², incluant celles qui n'engendrent pas de surface de plancher (piscine et margelles non couvertes, carport, abris bois non fermé,...).**

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.87 (A), p.94 (N))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m².**

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.87 (A), p.94 (N))

**Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale.
La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m².**

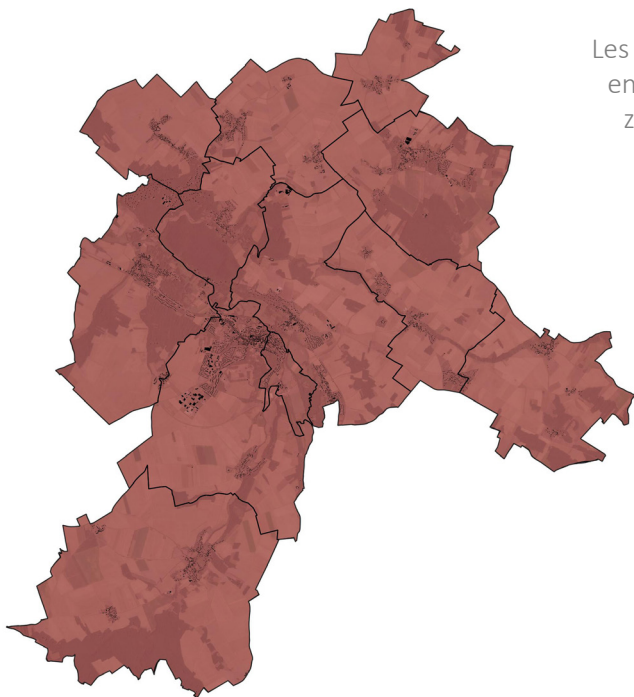
Pour les annexes, la surface de plancher totale cumulées est limitée à 50 m². L'emprise au sol de toutes les annexes est limitée à 100 m², incluant celles qui n'engendrent pas de surface de plancher (piscine et margelles non couvertes, carport, abris bois non fermé,...).

8.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Les extensions d'habitation sont aujourd'hui traitées dans le PLUi en vigueur d'une manière différente entre les zones UB et les zones UC. En effet, l'objectif premier était de permettre une densification par l'occupation bâtie plus ou moins marquée depuis les zones les plus centrales et mixtes UA jusqu'aux zones les plus diffuses que sont les zones UC. Pour ce faire, la taille des extensions était en valeur absolue et de moins en moins importante en superficie plus la zone concernée était diffuse.

Cette approche a le désagrément de manquer de linéarité et d'équité entre les administrés, surtout dépendamment de la taille de l'habitation initiale. Afin de rectifier ce principe, l'objectif de cette modification est ici de permettre une emprise au sol globale de l'habitation qui soit équivalente pour tous (200 m²) sans jamais dépasser une augmentation de la construction initiale de plus de 40%.

8.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de faire preuve d'une plus grande équité et de pouvoir analyser l'emprise au sol des constructions non pas vis-à-vis de ce qu'ils peuvent faire mais vis-à-vis d'une emprise globale de la construction, le règlement écrit a été amendé de manière à indiquer que « *Les extensions ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol totale de la construction principale égale à 200 m², sans toutefois que l'emprise au sol de l'extension ne soit supérieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi* », et ce quelque soit la zone (UB ou UC) dans laquelle la construction initiale se trouve.

La formulation « à la date d'approbation du PLUi » nous permet d'avoir une date de référence pour la construction initiale avec une superficie à partir de laquelle le reste est calculé par le service instructeur. L'emprise totale des constructions est donc limitée à 200 m² afin de conserver des gabarits respectueux du contexte dans lequel elles se trouvent, « sans toutefois que l'emprise au sol de l'extension ne soit supérieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante » dans le but d'éviter la création d'un nouveau logement dont l'extension soit à terme plus importante que la construction initiale.

Cette même disposition est donc appliquée uniformément et en remplacement des dispositions différentes édictées pour les zones UB et UC.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.49 (UB))

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales. Les extensions ne sont autorisées que dans la limite de 100 m².



_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.58 (UC))

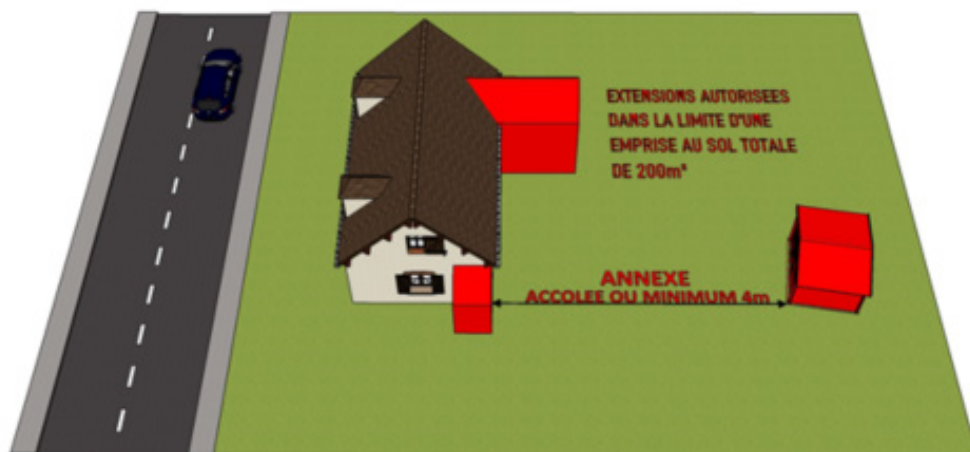
EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales. Les extensions ne sont autorisées que dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.49 (UB), p.58 (UC))

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales. Les extensions ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol totale de la construction principale égale à 200 m², sans toutefois que l'emprise au sol de l'extension ne soit supérieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

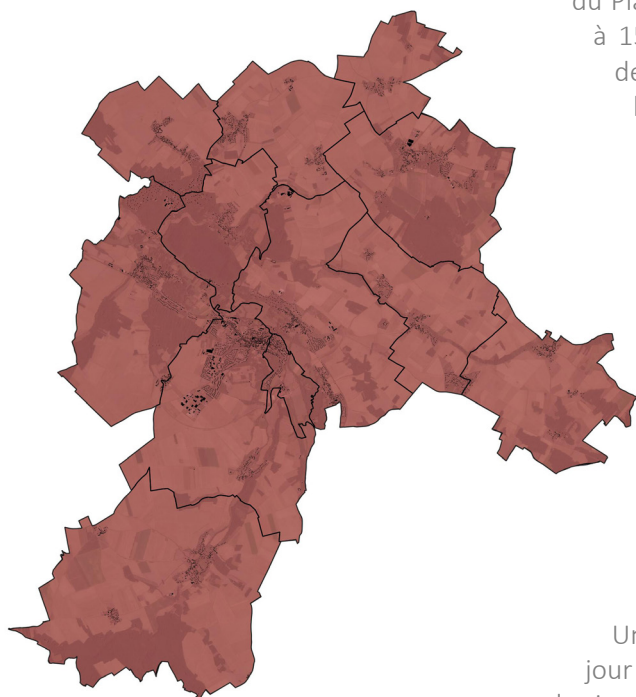


9.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Le motif de modification cité ici porte sur le lexique associé aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et présent aux pages 12 à 15 du règlement écrit. Ce lexique comprend une quarantaine de descriptions terminologiques classées selon leur lien avec l'habitat, le commerce et les activités, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les exploitations, les autres occupations du sol ou bien les terminologies techniques.

Le service instructeur de la collectivité et les élus se sont aperçus d'une certaine latitude d'interprétation dans les définitions qui sont faites et le constat a donc été formulé qu'il était nécessaire d'ajouter une précision plus explicite du terme «emprise au sol», notamment vis-à-vis des annexes spécifiques que sont les piscines. Des précisions sont également nécessaires quant à l'appréciation de la notion de «voie» à partir de laquelle les bandes de constructibilité sont calculées.

Un travail réalisé avec le service ADS a donc permis de mettre à jour ce lexique de manière plus explicite, notamment en rappelant la circulaire du 3 février 2012 et en amendant le règlement.

9.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été amendé à la page 14 afin de compléter la définition de l'«emprise au sol» dans les terminologie techniques. Un rappel à la circulaire du 3 février 2012 permet de donner une définition claire à ce qui est considéré comme de l'emprise au sol et comme de la surface de plancher et cet ajout offre ainsi une assise délimitée de ce qui est entendu dans chaque définition. Un extrait de cette circulaire concernant les piscines et margelles est également intégré dans le complément puisqu'il s'agit d'un questionnement récurrent de l'instruction.

_Extrait du règlement écrit avant (p.14)

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

_Extrait du règlement écrit après (p.14)

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière. **En application de la circulaire du 3 février 2012, les piscines et margelles de piscines ne représentent pas de la surface de plancher (sauf si couvertes et closes).**

Des ajouts sont également inscrits dans le lexique (p.15) et dans les dispositions générales (p.28) sur la notion de voie. En effet, les bandes de constructibilité sont calculées par rapport à la voie mais aucune précision ne faisait référence à ce qui était entendu par «voie». Le lexique a donc été amendé afin d'explicitier la notion de « voie privée », et les dispositions générales ont été complétées pour rappeler que les implantations sont calculées à compter de la voie, qu'elle soit publique, existante ou à créer, ou qu'elle soit privée existante.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.28)

La bande de constructibilité et donc l'implantation des constructions se calcule par rapport à la « voie » de référence, qu'elle soit publique (existante ou à créer, modifiée ou projetée) ou privée existante.

_Extrait du règlement écrit après (p.15)

VOIE PRIVÉE

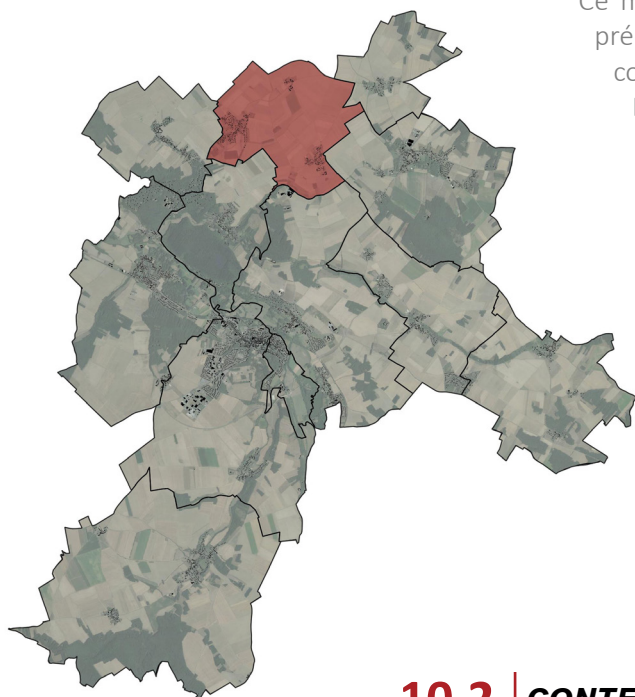
Une voie privée n'est pas publique et doit être cadastrée individuellement, carrossable et ouverte à la circulation publique (sans portail d'accès ou barrière).

10.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Ce motif de modification est entièrement lié à une demande de précision de la part de la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine concernant les retraits à observer pour les portails.

En effet, le règlement écrit précise que « *Le portail sera implanté en retrait de la clôture, s'il présente un problème d'accès et de sécurité. Alors le portail devra être situé en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété avec pans coupés.* ».

La commune de Saint-Laurent-la-Gâtine a une spécificité annexée en pièce 5.6.3 du PLUi qu'elle souhaite rappeler et préciser dans le règlement écrit du PLUi, à savoir une délibération du Conseil Municipal datant de 2006 explicitant et imposant cette même règle sur son territoire communal.

L'objectif de cette modification est donc d'apporter une précision au règlement écrit faisant un renvoi à la délibération de la commune afin de porter à l'attention des porteurs de projet ce document.

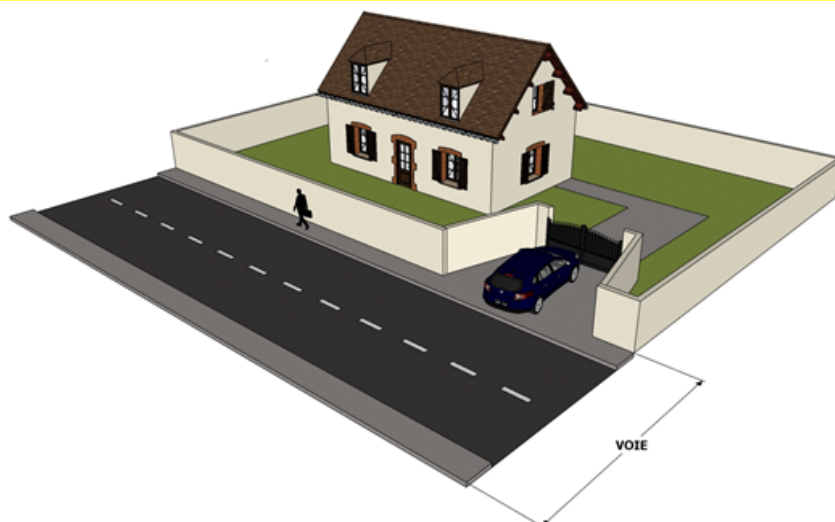
10.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, la modification proposée ici a été d'ajouter une précision au règlement écrit dans chacune des zones habitées U ou AU et d'indiquer que, pour la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine, une délibération a été actée et est présente en annexe du PLUi. Ce rappel pourra ainsi être porté à l'attention des porteurs de projet.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.43 (UA), p.52 (UB), p.61 (UC), p.79 sans l'illustration (1AUh))

Le portail sera implanté en retrait de la clôture, s'il présente un problème d'accès et de sécurité. Alors, le portail devra être situé en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété avec pans coupés. La construction pourra alors être érigée avec un recul de 8m par rapport à l'alignement de la voie.

Uniquement à Saint-Laurent-la-Gâtine, pour toutes créations ou modifications d'un accès sur la voie communale, le portail devra être situé en retrait de 4 m par rapport à la limite de propriété avec pans coupés.



11

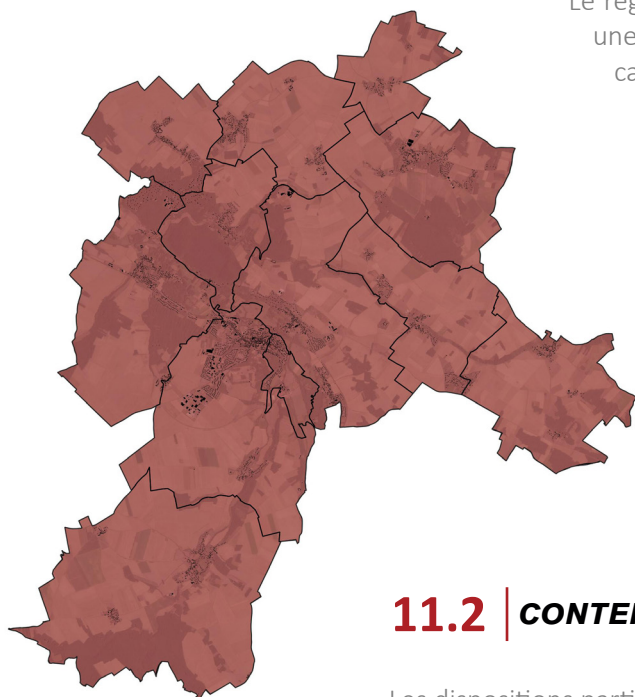
MOTIF N°11 - SUPPRESSION D'UNE DISPOSITION SUR LES FAÇADES

11.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Le règlement écrit comporte pour ses zones urbaines UA, UB et UC une disposition particulière voulant participer au maintien d'un caractère local affirmé mais qui vient apporter des contraintes techniques fortes et quotidienne pour les administrés sur un sujet qui mérite davantage de souplesse.

En effet, le règlement écrit stipule que « En cas d'extension ou d'annexe, les matériaux de façades seront de même nature que ceux des bâtiments principaux », ce qui impose à tout porteur de projet de tendre vers des matériaux plus ou moins noble mais ce qui exclus de fait la plupart des abris existant dans le commerce.

Cette contrainte, trop restrictive, est ici jugée inadaptée d'où la volonté dans cette modification de supprimer entièrement cette disposition particulière.

11.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Les dispositions particulières indiquent, dans toutes les zones urbaines habitées Ua, UB et UC, que les façades des annexes et extensions doivent être de même nature que ceux des bâtiments principaux auxquels ils sont associés.

La modification propose ici de supprimer cette disposition particulière afin de permettre la bonne prise en compte des projets d'évolutions. Aujourd'hui, cette disposition est un véritable frein aux projets particuliers et donc pour l'instruction.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.42 (UA))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.
2. En cas d'extension ou d'annexe, les matériaux de façades seront de même nature que ceux des bâtiments principaux. Les règles peuvent être assouplies pour les annexes de moins de 10m².
3. Uniquement pour les occultations (volets, portes cochères, portes de garages) des zones UA1 et UA2 de la commune de Nogent-le-Roi, les croisillons à « Z » apparents sont proscrits.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.42 (UA))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.
2. Uniquement pour les occultations (volets, portes cochères, portes de garages) des zones UA1 et UA2 de la commune de Nogent-le-Roi, les croisillons à « Z » apparents sont proscrits.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.51 (UB), p.60 (UC))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

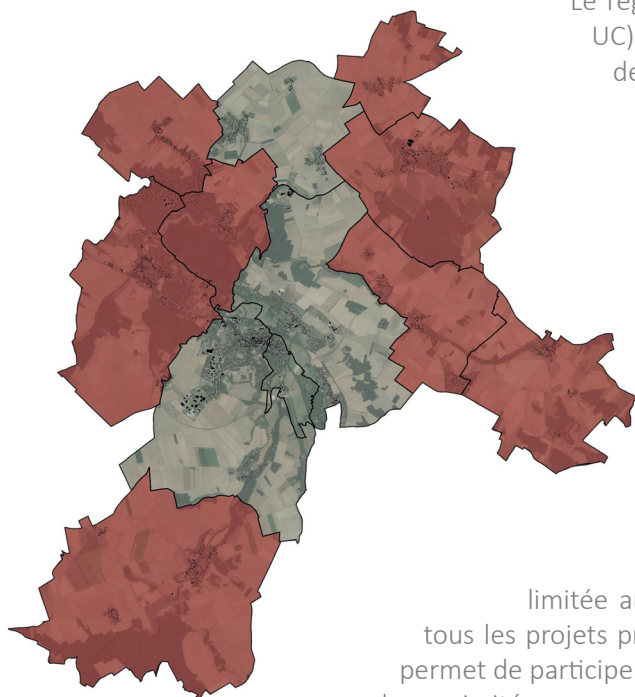
- 1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.**
- 2. En cas d'extension ou d'annexe, les matériaux de façades seront de même nature que ceux des bâtiments principaux. Les règles peuvent être assouplies pour les annexes de moins de 10m².**
- 3. Pour les bâtiments agricoles, les façades devront être en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.**

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.51 (UB), p.60 (UC))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRE

- 1. La réfection des façades à l'identique est autorisée.**
- 2. Pour les bâtiments agricoles, les façades devront être en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.**

12.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit*_Communes impactées par la modification**Source : Cittanova*

Le règlement écrit de la zone UA (mais également en zones UB et UC) édicte des prescriptions liées à l'emprise au sol et à la limitation de la constructibilité sur les parcelles de la zone urbaine. Ces règles ont pour objectif de permettre la densification mais de limiter les constructions en profondeur et second rideau ou celles souhaitant imperméabiliser de manière démesurée l'unité foncière sur laquelle elles s'implantent. En ce sens, des règles selon la taille des parcelles a été appliquée associant un coefficient de pleine-terre et une emprise au sol maximum pour les projets de construction.

Le motif de modification souhaite ici apporter une disposition particulière supplémentaire à ces règles de la zone UA uniquement, là où les enjeux de redynamisation des centres bourgs sont les plus forts, afin d'autoriser, seulement aux projets d'intérêt général et proposant une mixité fonctionnelle, d'adapter les règles de constructibilité limitée aux besoins du projet. L'esprit de la règle demeure donc pour tous les projets privés, mais dès lors que l'intérêt général est démontré et qu'il permet de participer à redynamiser ces secteurs UA (par de l'accueil de commerces de proximité par exemple), alors cette disposition particulière pourrait s'appliquer et déroger à l'emprise au sol plafond et au coefficient de pleine-terre plancher. Ce motif de modification vient en réponse aux communes rurales, et notamment Faverolles, qui souhaitent pouvoir accueillir des projets de redynamisation de leur bourg, notamment lorsque des projets de réintroduction de commerces sont avancés.

12.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit (p.37) a été amendé dans les dispositions particulières appliquées à la catégorie « Emprise au sol et constructibilité limitée » de l'Article 2 de la zone UA. En effet, cet ajout n'est effectif qu'en zone UA et ne concerne donc pas la totalité des communes, et cela dans l'intérêt de pouvoir apporter ces éléments de redynamisation dans les coeurs de bourg les plus denses et les plus adaptés à cet accueil de projets d'intérêt général. La modification vient préciser très spécifiquement la possibilité de déroger aux règles d'emprise au sol et de surface de pleine-terre uniquement lorsque le projet remplit les conditions de « mixité fonctionnelle » et de l' « intérêt général ».

*_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.37)***DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

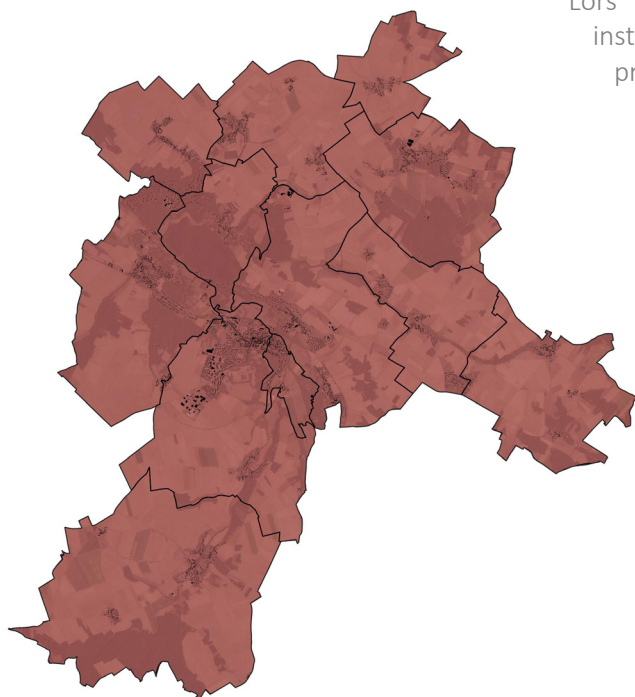
- Les annexes et extensions ne sont pas concernées par la bande de constructibilité et peuvent donc être édifiées en dehors de celle-ci.

- Pour les constructions à mixité fonctionnelle et d'intérêt général, et au titre de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives à l'emprise au sol et à la surface de pleine-terre pourront être acceptées. Ce dépassement ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. Dans le cas de la réalisation de logements locatifs sociaux, cette majoration pourra atteindre 50% mais ne pourra pas être supérieure au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

13.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

*_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova*



Lors de l'élaboration de la modification simplifiée, le service instructeur de la collectivité a été mobilisé afin de soumettre des propositions d'amélioration du règlement écrit entrant dans le cadre de la procédure. Parmi elles, une précision est à apporter au règlement écrit relativement à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme afin de permettre au service ADS de pouvoir faire appliquer les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle du lot et ne pas se trouver contraint par celles édictées par le permis déposé.

Comme le permet le Code de l'Urbanisme, l'objectif de ce motif de modification est d'acter l'opposition dans le règlement à l'article R.151.21, et ainsi éviter que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme* ».

13.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été amendé dans les dispositions générales à la page 28. Ces règles, applicables à toutes les zones du territoire, édictent des principes généraux à prendre en considération dans tous les projets en plus des dispositions présentes dans le règlement de la zone concernée. Ici, une simple phrase a été ajoutée à la page 28 dans la partie liée à l'implantation et la volumétrie afin de souligner que le PLUi s'oppose à l'application de l'article R151-21. Cela permettra au service ADS d'avoir un appui réglementaire pour appliquer le règlement par lot.

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.28)

LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations de hauteur ou d'emprise au sol.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il est à noter que le règlement du PLUi s'oppose à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme et qu'ainsi, le règlement s'applique à chaque lot issu de division.

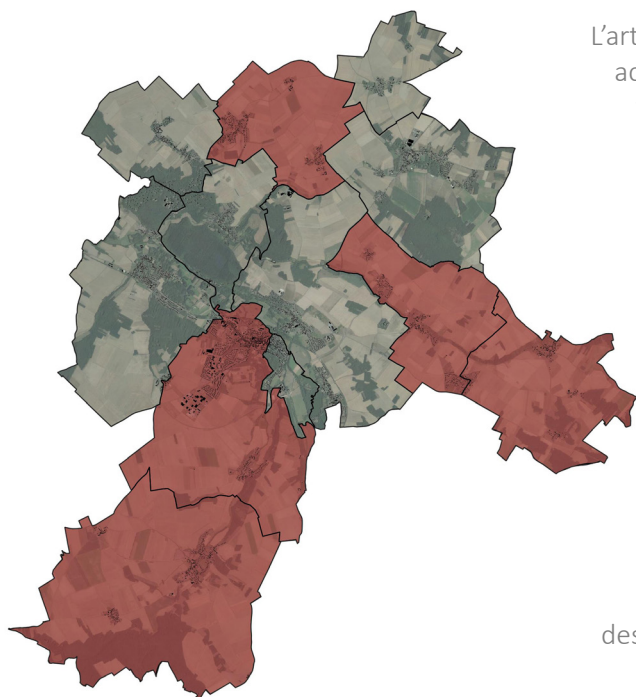
14

MOTIF N°14 - DISPOSITION PARTICULIÈRE SUR LA HAUTEUR AU FAÎTAGE

14.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit

_Communes impactées par la modification
Source : Cittanova



L'article 2 de chacune des zones habitées du territoire comporte actuellement des dispositions particulières liées à des subtilités territoriales. Parmi elles, la première était celle voulant que la hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) pour les zones habitées (UA, UB, UC et 1AUh) des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit que sont les communes de Neron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et l'ensemble de Vacheresses-les-Basses à Nogent-le-Roi.

Pour cette même raison qui vise à conserver la silhouette villageoise de ces bourgs relativement bas, et afin d'éviter tout détournement de la règle, une hauteur au faîtage est ajoutée via ce motif de modification afin de s'associer à la hauteur à l'égout du toit déjà applicable. Cette disposition limite ainsi la hauteur au faîtage à 9 mètres afin de respecter le caractère de ces communes basses et s'assurer que le profil des communes ne soit pas dénaturé.

14.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit a été amendé dans toutes les zones concernées par la disposition particulière liée aux communes de Neron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et l'ensemble de Vacheresses-les-Basses à Nogent-le-Roi. A la hauteur limitée de 4 mètres à l'égout du toit a été ajoutée une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage. Cet ajout, opéré pour les zones UA, UB, UC et 1AUh permet ainsi de respecter le caractère existant de ces ensemble bâtis et de s'assurer que les futurs projets viennent s'intégrer dans la silhouette globale des villages.

_Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée n°1 (p.48 (UB))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) pour la zone UB des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Neron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et Vacheresses-les-Basses (à Nogent-le-Roi).

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.48 (UB))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) **et 9 mètres au faîtage** pour la zone UB des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Neron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et Vacheresses-les-Basses (à Nogent-le-Roi).

_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.57 (UC))

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

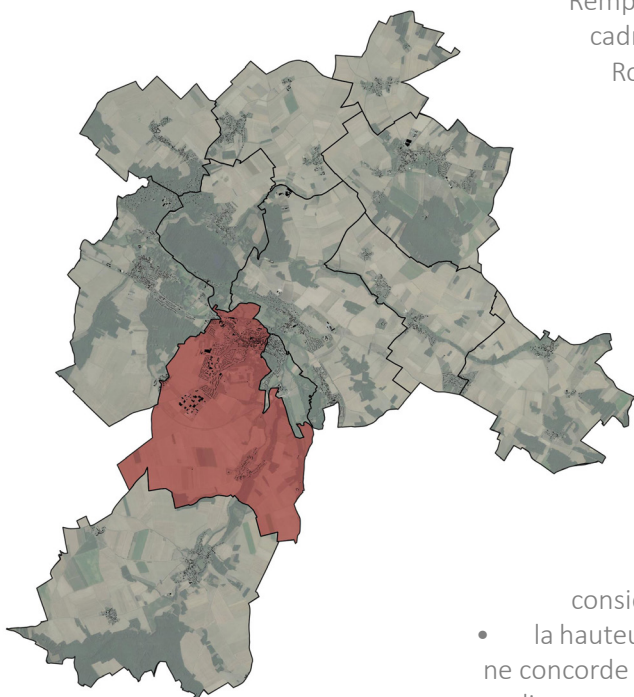
1. La hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 4 mètres à l'égout du toit (soit R+C) et 9 mètres au faîtage pour la zone UC et UC1 des communes présentant un profil urbain de gabarit plus réduit. C'est le cas des communes de Néron, Saint-Laurent-la-Gâtine, Saint-Lucien, Senantes et Vacheresses-les-Basses (à Nogent-le-Roi).

15.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement écrit
OAP

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



L'ancien site d'accueil de l'activité Exacompta située au 18 rue des Remparts à Nogent-le-Roi a été délaissé et fait désormais, dans le cadre du PLUi, l'objet d'un projet à travers l'OAP No3 de Nogent-le-Roi (parcelles AB0242, AB0243, AB0244, AB0245).

Dans le cadre du réaménagement du site en résidence seniors, le permis de construire proposé rencontre différents points qui imposent certaines modifications afin de mettre en concordance l'OAP et le règlement du PLUi, pour permettre la délivrance du permis de construire n°23 au nom de PHILIA Promotion Immobilier. Toutes les modifications nécessaires respectent l'esprit même du projet souhaité à l'origine.

L'objectif de ces modifications concerne les points suivants :

- Le nombre de places de stationnements imposé dans l'OAP est trop important et ne permet pas la réalisation du projet ;
- la gestion des eaux doit être cadrée différemment afin de permettre le rejet dans le réseau communal en considérant les incidences du projet sur le site ;
- la hauteur autorisée pour ce site dans le règlement écrit est trop faible et ne concorde pas avec la hauteur permise dans l'OAP. Il faut donc la remettre en lien.

15.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

Afin de répondre à cet objectif, deux pièces du PLUi ont été modifiées : le règlement écrit (pièce 4.2) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3).

Le règlement écrit a été amendé à la page 38, c'est-à-dire dans la zone concernée par le projet puisque le site se trouve en zone UA2. Ce sont les dispositions particulières qui étaient un frein au projet puisque l'OAP permet une hauteur de R+2+C tandis que les dispositions particulières du règlement écrit n'autorisaient que 6m à l'égout du toit sur la rue des Remparts qui dessert ce secteur. Sur ce site de coeur de bourg, cette dispositions particulière n'a pas lieu d'être maintenue d'où l'ajout d'un libellé stipulant que cette règle des 6m ne s'applique pas « dans le cas où une prescription contraire est édictée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Cela laisse ainsi la latitude au projet de poursuivre les principes d'aménagement de l'OAP No3.

_Site Exacompta actuellement (photographies prise le 26.10.2021)

Source : Cittanova



_Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée n°1 (p.38)

4. Sur les terrains desservis par les rues des Écoles, des Remparts et des Clos, la hauteur maximum des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6m (sauf dans le cas où une prescription contraire est édictée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

_Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avant la modification simplifiée n°1 (p.81)

Source : Cittanova

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1/ La connexion du site au tissu viaire sera possible via deux accès au sud. L'un passera par la place des Harengs ou la rue des remparts et sera à double sens de circulation, l'autre rejoindra la rue du Marché aux Légumes en sens unique. L'opération proposera un bouclage interne d'un accès à l'autre.

Une liaison douce reliera le secteur de projet au centre-bourg commercial de Nogent-le-Roi.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+2+C et poursuivre les règles architecturales édictées par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

L'aménagement devra accueillir des résidences et services destinés aux seniors.

Une part des constructions devront prévoir, sur la partie arrière des constructions, un espace de jardinet accessible pour les logements de rez-de-chaussée.

Les espaces publics devront intégrer du mobilier urbain type bancs et canisette.

Le bâtiment patrimonial de l'ancienne école devra être conservé. Les autres bâtiments pourront être réutilisés ou détruits en fonction du besoin et du potentiel estimé des structures.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.






L'aménageur devra prévoir le raccordement du réseau pluvial au sud du site, vers l'exutoire du Roulebois.

4/ Une ou plusieurs zones de stationnement mutualisées prendront place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 30% de sa surface.

La végétalisation des espaces de stationnement est privilégiée, préférentiellement sous une forme plantée et non gazonnée.

Un minimum de 60 places de stationnement devra être prévu à des fins publiques afin de consolider la desserte des commerces. Les places de stationnement dédiées à la vocation résidentielle du site devront répondre aux besoins.

LÉGENDE

	Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif (résidence sénior)		Lien piétonnier à établir entre le site de projet et le cœur commercial du bourg
	Accessibilité à double sens via la place des Harengs ou la rue des remparts		Bâtiment patrimonial à conserver
	Sortie en sens unique du site vers la rue du Marché aux Légumes		

Les modifications exercées sur la pièce n°3 du PLUi n'impactent que les principes d'aménagement de l'OAP No3 « Coeur de ville » de Nogent-le-Roi (p.81), et plus spécifiquement les points 3 et 4.

Le point 3 traite de la gestion des eaux pluviales qui était trop restrictif puisqu'il imposait une gestion à la parcelle et d'orienter les eaux pluviales vers l'exutoire du Roulebois. La commune a souhaité encadrer cet aspect différemment en autorisant le raccordement au réseau communal mais en maintenant cette question de la contrainte technique. Aujourd'hui, cette souplesse permet d'avoir un projet adapté et respectueux de la servitude attenante.

Le point 4, pour sa part, est modifié afin de lever l'attente minimal de 60 places sur le projet qui est surévaluée vis-à-vis du projet. L'ajustement conserve les aspects qualitatifs exigés à l'origine mais incite à calibrer le nombre de places de stationnement afin de répondre aux besoins de l'opération.

_Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation après la modification simplifiée n°1 (p.81)

Source : CITTÀnova

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1/ La connexion du site au tissu viaire sera possible via deux accès au sud. L'un passera par la place des Harengs ou la rue des remparts et sera à double sens de circulation, l'autre rejoindra la rue du Marché aux Légumes en sens unique. L'opération proposera un bouclage interne d'un accès à l'autre.

Une liaison douce reliera le secteur de projet au centre-bourg commercial de Nogent-le-Roi.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+2+C et poursuivre les règles architecturales édictées par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

L'aménagement devra accueillir des résidences et services destinés aux seniors.

Une part des constructions devront prévoir, sur la partie arrière des constructions, un espace de jardin accessible pour les logements de rez-de-chaussée.

Les espaces publics devront intégrer du mobilier urbain type bancs et canisette.

Le bâtiment patrimonial de l'ancienne école devra être conservé. Les autres bâtiments pourront être réutilisés ou détruits en fonction du besoin et du potentiel estimé des structures.


3/ Le rejet des eaux pluviales pourra se faire dans le réseau communal, sous réserve de la prise en compte des contraintes techniques et des servitudes en place au droit de la parcelle.


4/ Une ou plusieurs zones de stationnement mutualisées pourront prendre place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable.


La végétalisation des espaces de stationnement est privilégiée, préférentiellement sous une forme plantée et non gazonnée.


Le nombre de places de stationnement devra être calibré afin de répondre aux besoins de l'opération.


LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif (résidence sénior)

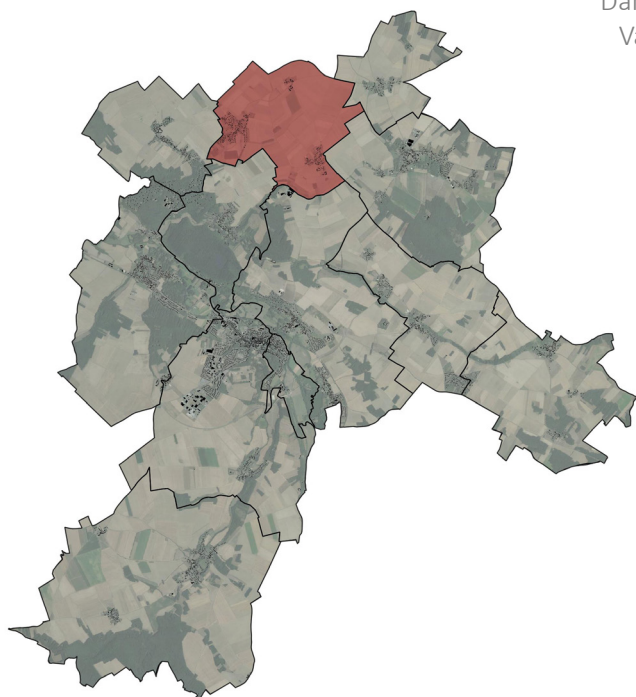
 Accessibilité à double sens via la place des Harengs ou la rue des remparts

 Sortie en sens unique du site vers la rue du Marché aux Légumes

 Lien piétonnier à établir entre le site de projet et le cœur commercial du bourg

 Bâtiment patrimonial à conserver

16.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

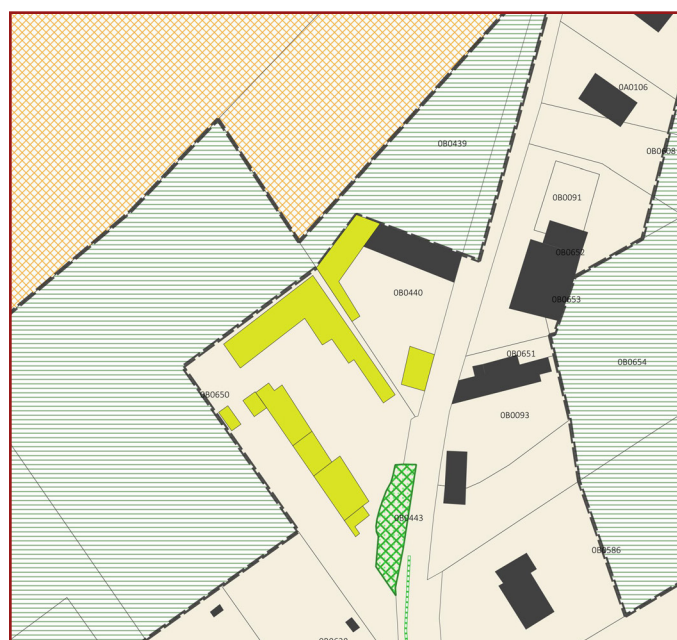
Pièce impactée
Règlement graphique*_Communes impactées par la modification**Source : Cittànova*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune. Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, plusieurs bâtiments présents sur les parcelles 440 et 650 de la section B de la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine ont été repérés à tort au règlement graphique comme à usage agricole. La modification a ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ces bâtis.

16.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur les bâtiments n'ayant pas d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.10 et 4.2.29 du règlement graphique du PLUi.

_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittànova*_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1*
Source : Cittànova

17

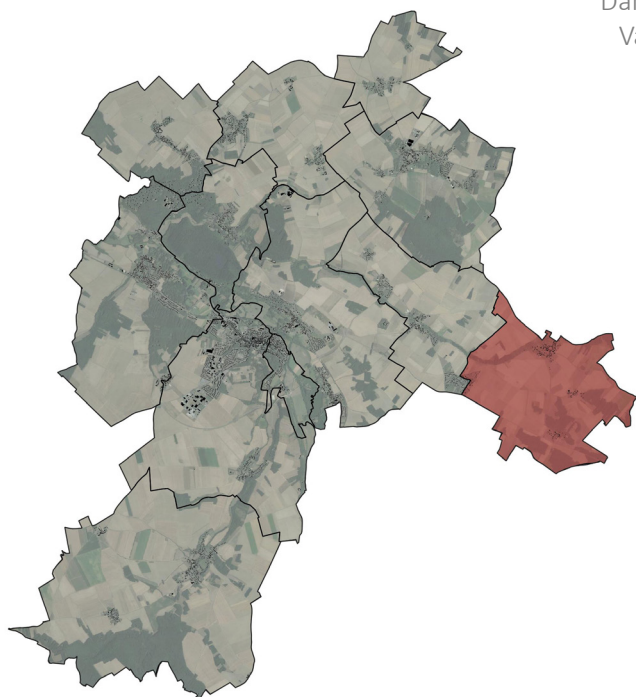
MOTIF N°17 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LUCIEN

17.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique

_Communes impactées par la modification

Source : Cittànova



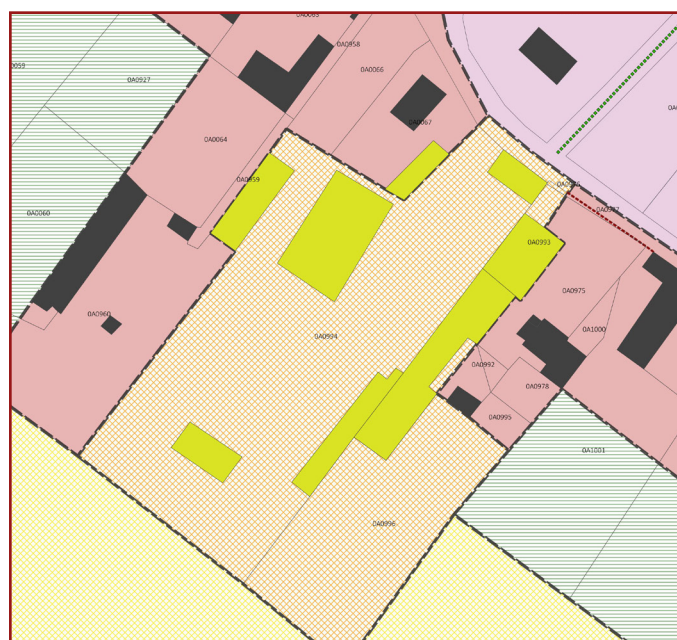
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune. Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, un bâtiment présent sur la parcelle 67 de la section A de la commune de Saint-Lucien a été repéré à tort au règlement graphique comme à usage agricole. La modification a ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ce bâti.

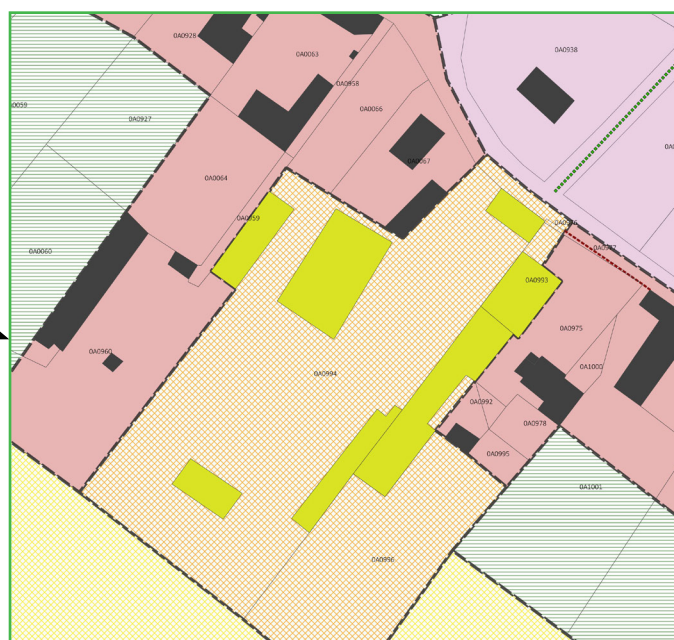
17.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur le bâtiment n'ayant pas d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.11 et 4.2.32 du règlement graphique du PLUi.

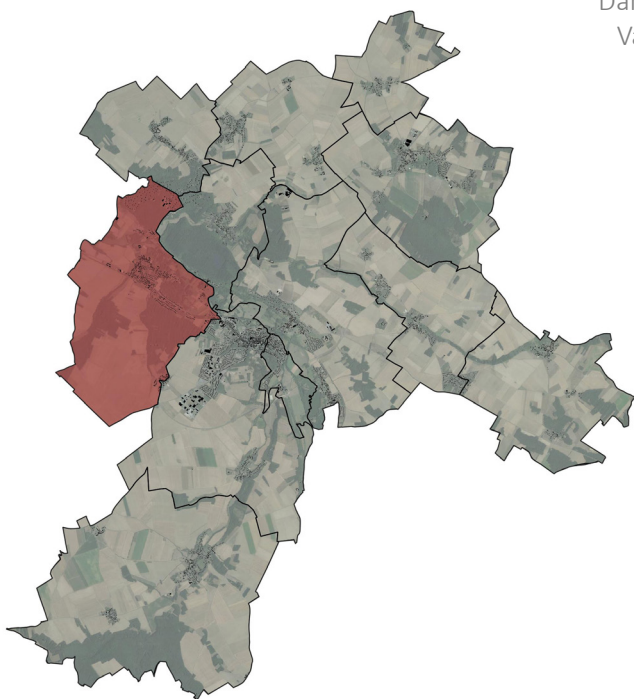
_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittànova



_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1
Source : Cittànova



18.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique*_Communes impactées par la modification**Source : Cittanova*

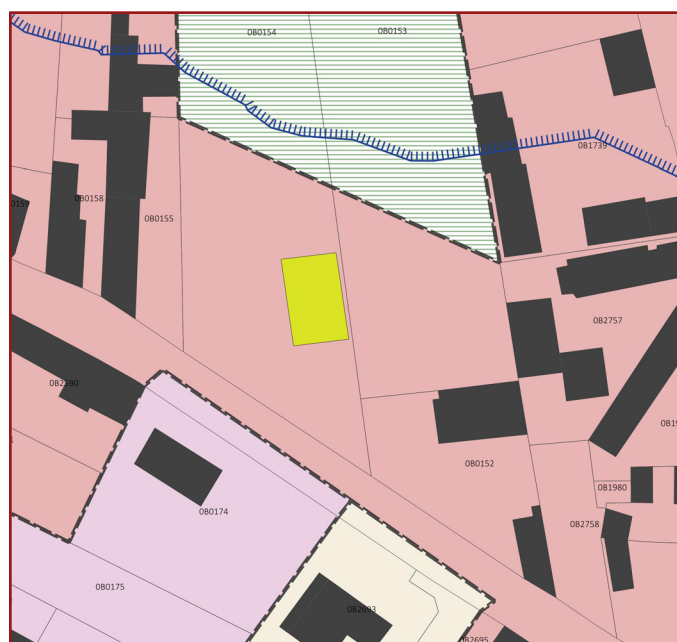
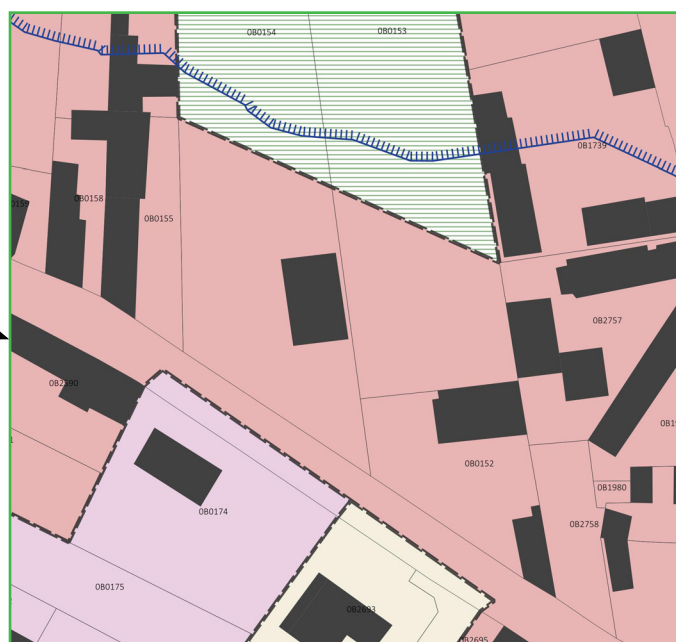
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune.

Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, un bâtiment présent sur la parcelle 154 de la section B de la commune de Chaudon a été repéré au règlement graphique comme à usage agricole. Ce bâtiment n'a aujourd'hui plus de fonction agricole. La modification a donc ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ce bâti.

18.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur le bâtiment n'ayant pas d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.2 et 4.2.14 du règlement graphique du PLUi.

_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova*_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1*
Source : Cittanova

19

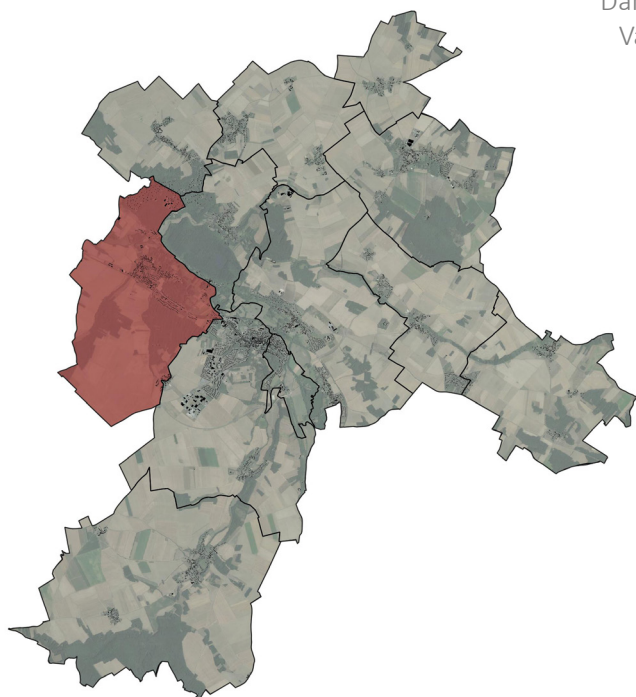
MOTIF N°19 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON

19.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



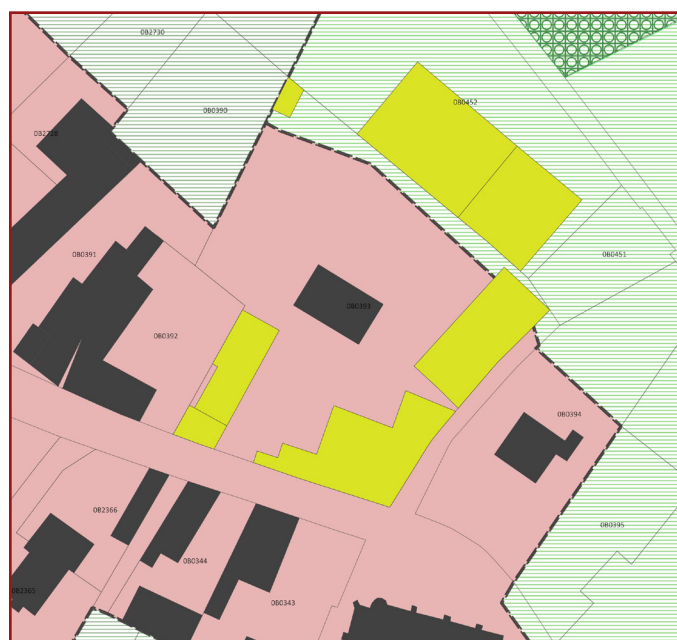
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune. Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, les bâtiments présents sur les parcelles 393 et 452 de la section B de la commune de Chaudon ont été repérés au règlement graphique comme à usage agricole. Ces bâtiments n'ont aujourd'hui plus de fonction agricole. La modification a donc ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ces bâtis.

19.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur les bâtiments n'ayant pas d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.2 et 4.2.14 du règlement graphique du PLUi.

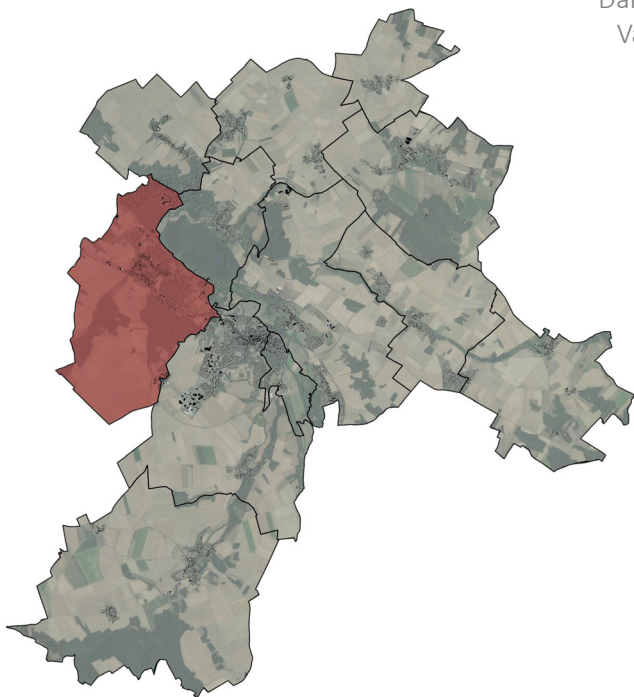
_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



20.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique*_Communes impactées par la modification**Source : Cittanova*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune.

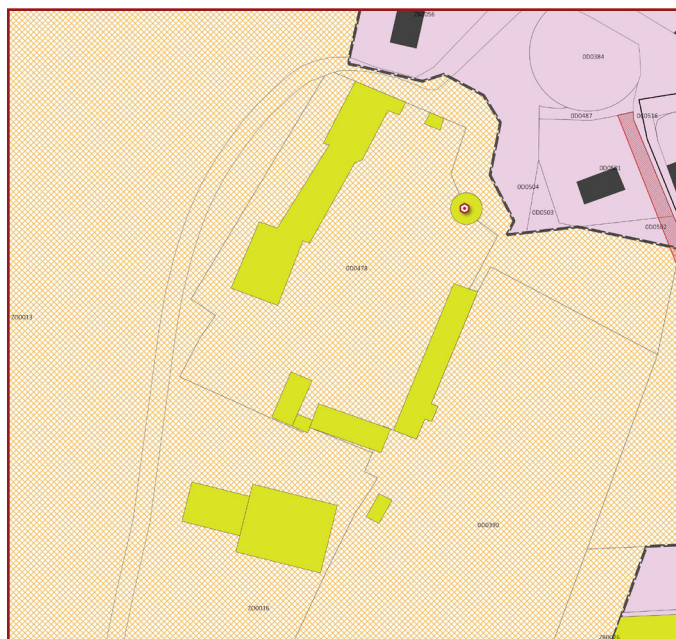
Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, les bâtiments présents sur les parcelles 390 et 478 de la section D et la parcelle 16 de la section ZO de la commune de Chaudon ont été repérés au règlement graphique comme à usage agricole. Ces bâtiments n'ont aujourd'hui plus de fonction agricole. La modification a donc ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ces bâtis.

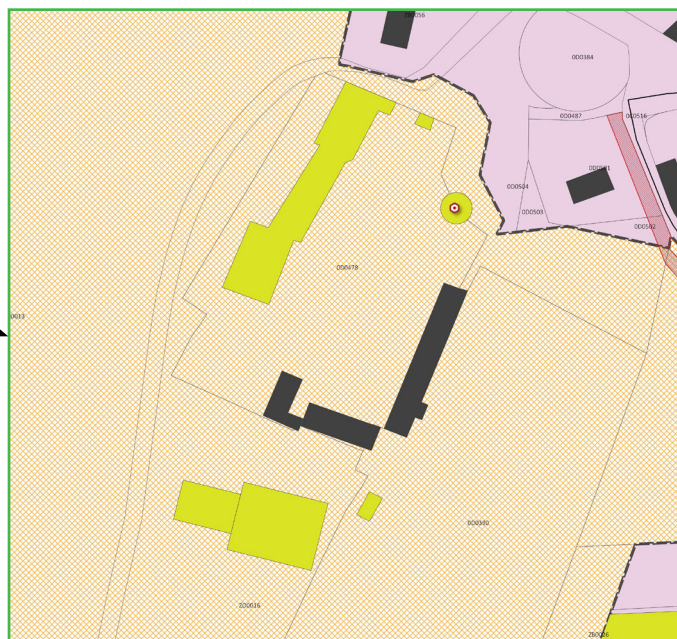
20.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur les bâtiments n'ayant pas d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.2 et 4.2.37 du règlement graphique du PLUi.

_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova

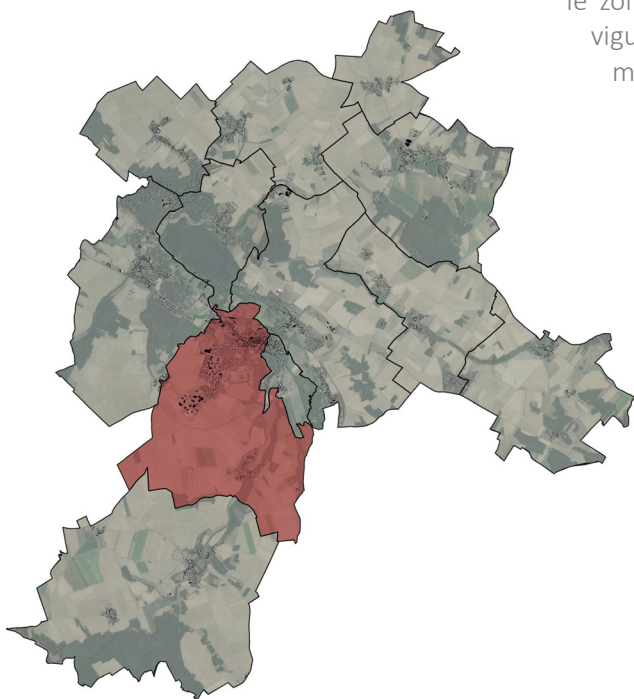


21.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le zonage a été dessiné sur la base du PLU précédent encore en vigueur au moment de ce projet de territoire. Toutefois, une erreur matérielle a été repérée au niveau du local de l'ancien Intermarché et son parking (parcelles AD0083, AD0084, AD0085 et AD0113) puisque ce secteur a été classé en UE dédié aux équipements et non en UX dédié aux activités.

L'objectif de ce motif de modification est de corriger l'erreur matérielle en reclassant ce secteur d'activité dans son classement UX dédié aux activités.

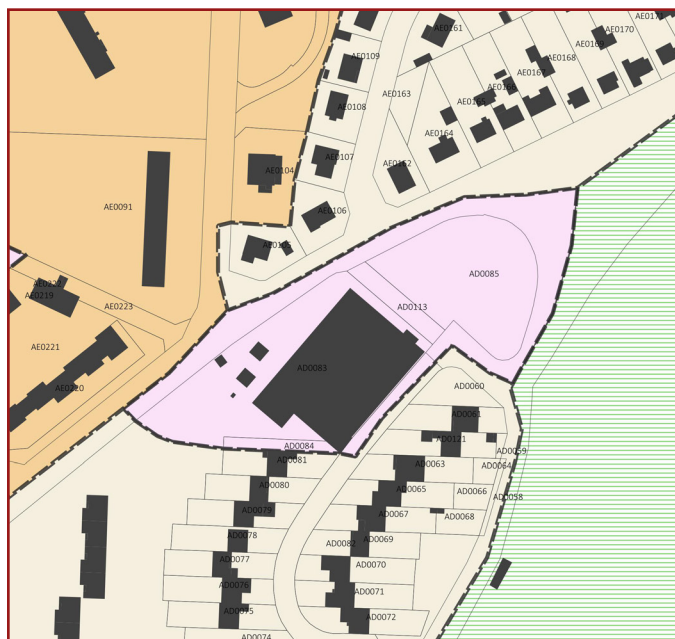


20.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de rétablir l'erreur matérielle qui avait été actée dans le cadre du PLUi afin de replacer ce secteur dans son classement d'origine UX. Cela concerne donc l'ensemble des parcelles AD0083, AD0084, AD0085 et AD0113. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.9, 4.2.27 et 4.2.28 du règlement graphique du PLUi.

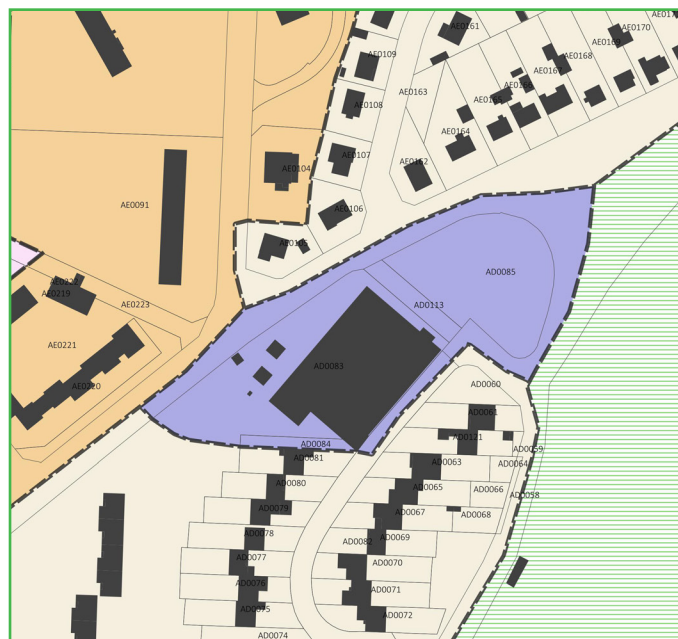
_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1

Source : Cittanova

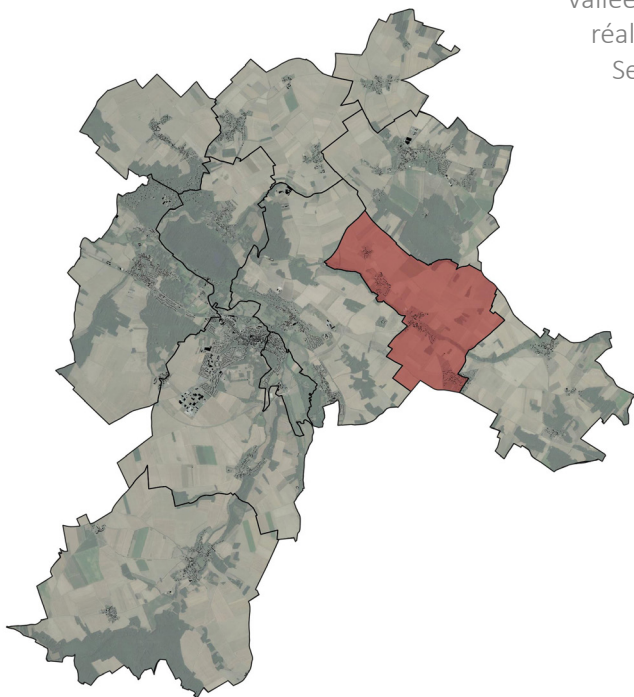


_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1

Source : Cittanova



22.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique*_Communes impactées par la modification**Source : Cittanova*

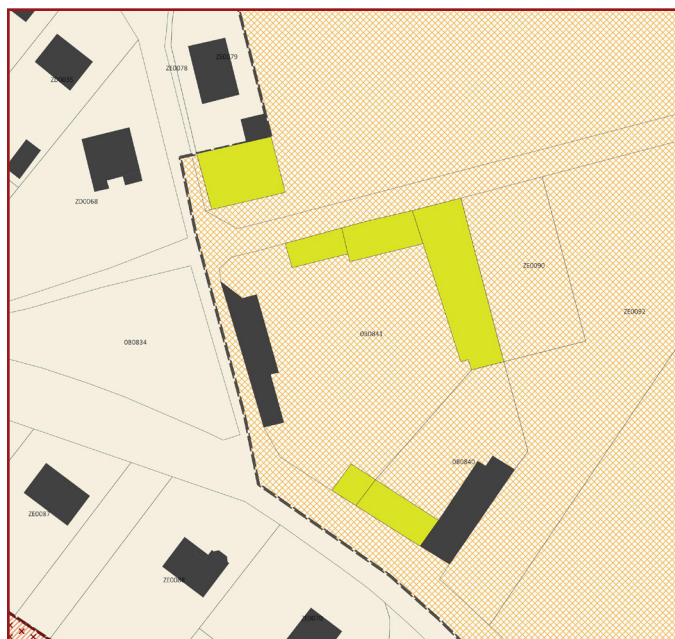
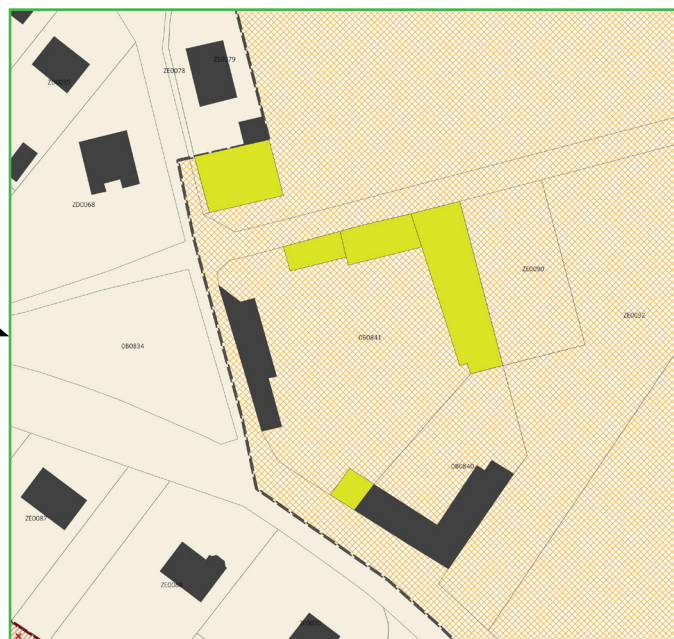
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Territoire des Quatre Vallées, un inventaire exhaustif des bâtiments à usage agricole a été réalisé avec les élus et affiné par la Chambre d'Agriculture et les Services de l'Etat. Cet inventaire a permis de mettre en place une identification de tout le bâti à usage agricole du territoire en proposant, directement sur le règlement graphique, un habillage surfacique de couleur jaune.

Cet habillage permet de représenter les bâtiments concernés mais n'implique aucune portée réglementaire puisqu'il ne s'agit pas d'une prescription. A ce titre, aucun changement au règlement écrit n'est à apporter.

Dans cet optique, les bâtiments présents sur la parcelle 840 de la section B de la commune de Senantes ont été repérés au règlement graphique comme à usage agricole. Ces bâtiments n'ont aujourd'hui plus de fonction agricole. La modification a donc ici pour objectif de supprimer l'habillage lié aux bâtiments à usage agricole sur ce bâti.

22.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici de lever l'habillage surfacique sans portée réglementaire sur le bâtiment n'ayant pas d'usage agricole. Cette modification a un impact sur les pièces 4.2.12 et 4.2.34 du règlement graphique du PLUi.

*_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1**Source : Cittanova**_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1**Source : Cittanova*

23

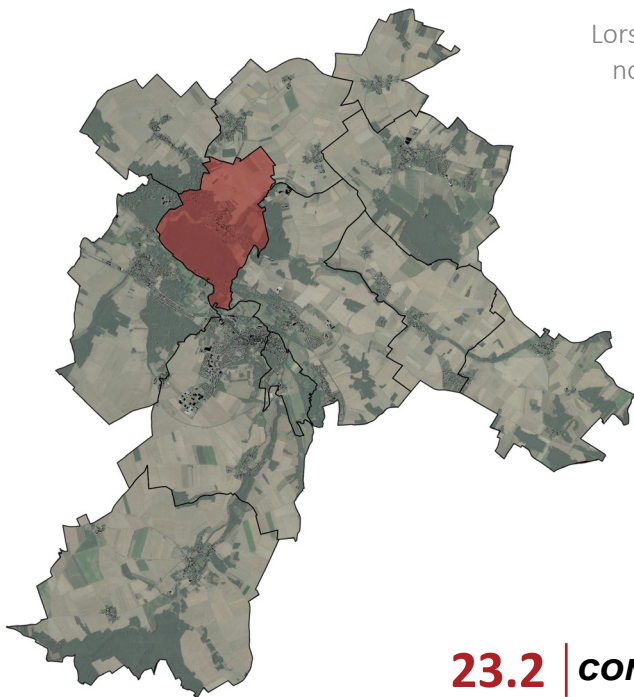
MOTIF N°23 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À BRÉCHAMPS

23.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique
Atlas des ER
Règlement écrit (annexe)

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



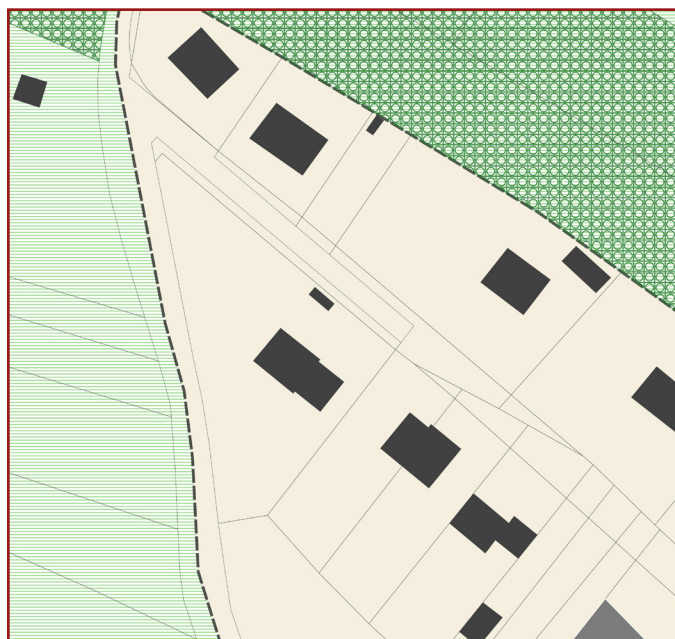
Lors de l'élaboration du PLUi, chaque commune a défini un certain nombre d'emplacements réservés identifiant des parcelles ou portions de parcelles vouées à être acquises par la collectivité lors de la prochaine vente de ces biens fonciers. L'emplacement réservé est en effet une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme intercommunal en vue d'une affectation prédéterminée.

La modification proposée ici a pour objectif d'ajouter deux emplacements réservés appuyés sur les contours cadastraux des parcelles 1707 et 1723 de la section A de la commune de Bréchamps. Au bénéfice de la commune, ces deux emplacements réservés visent à régulariser la largeur de la voirie du « chemin des haies ».

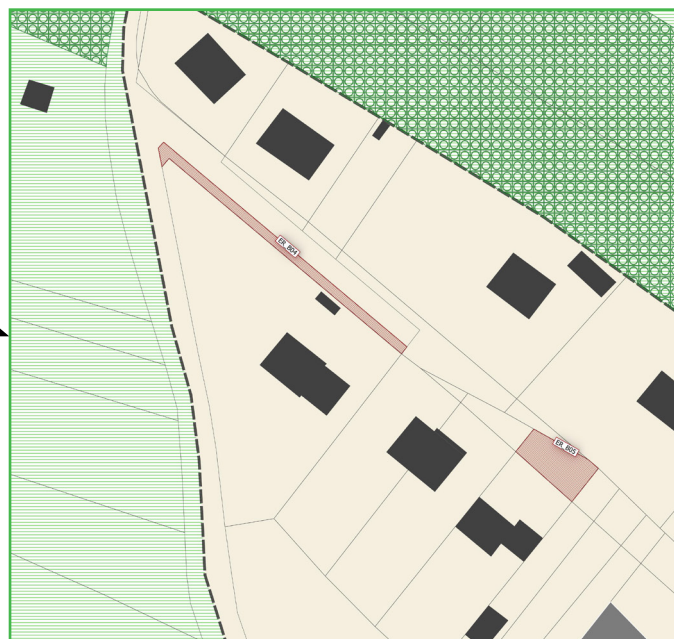
23.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

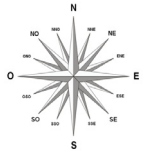
La modification a permis ici d'ajouter deux emplacements réservés : un sur la parcelle 0A1707 (ER_B04 de 104 m²) et un sur la parcelle 0A1723 (ER_B05 de 98 m²). L'ajout de ces deux emplacements réservés a impacté le règlement graphique sur les pièces 4.2.1 et 4.2.13 du PLUi avec l'ajout de ces deux prescriptions surfaciques et l'annexe du règlement écrit. La pièce 4.3 dédiée à l'Atlas des Emplacements réservés est également impacté par cet ajout puisque deux pages destinées aux emplacements ER_B04 et ER_B05 sont ajoutés pour la commune de Bréchamps et le tableau synthétisant tous les ER a été mis à jour (cf. pages suivantes).

_Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova



_Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée n°1
Source : Cittanova





ER_B04 - RÉGULARISATION DE LA VOIRIE



BÉNÉFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Commune de Bréchamps

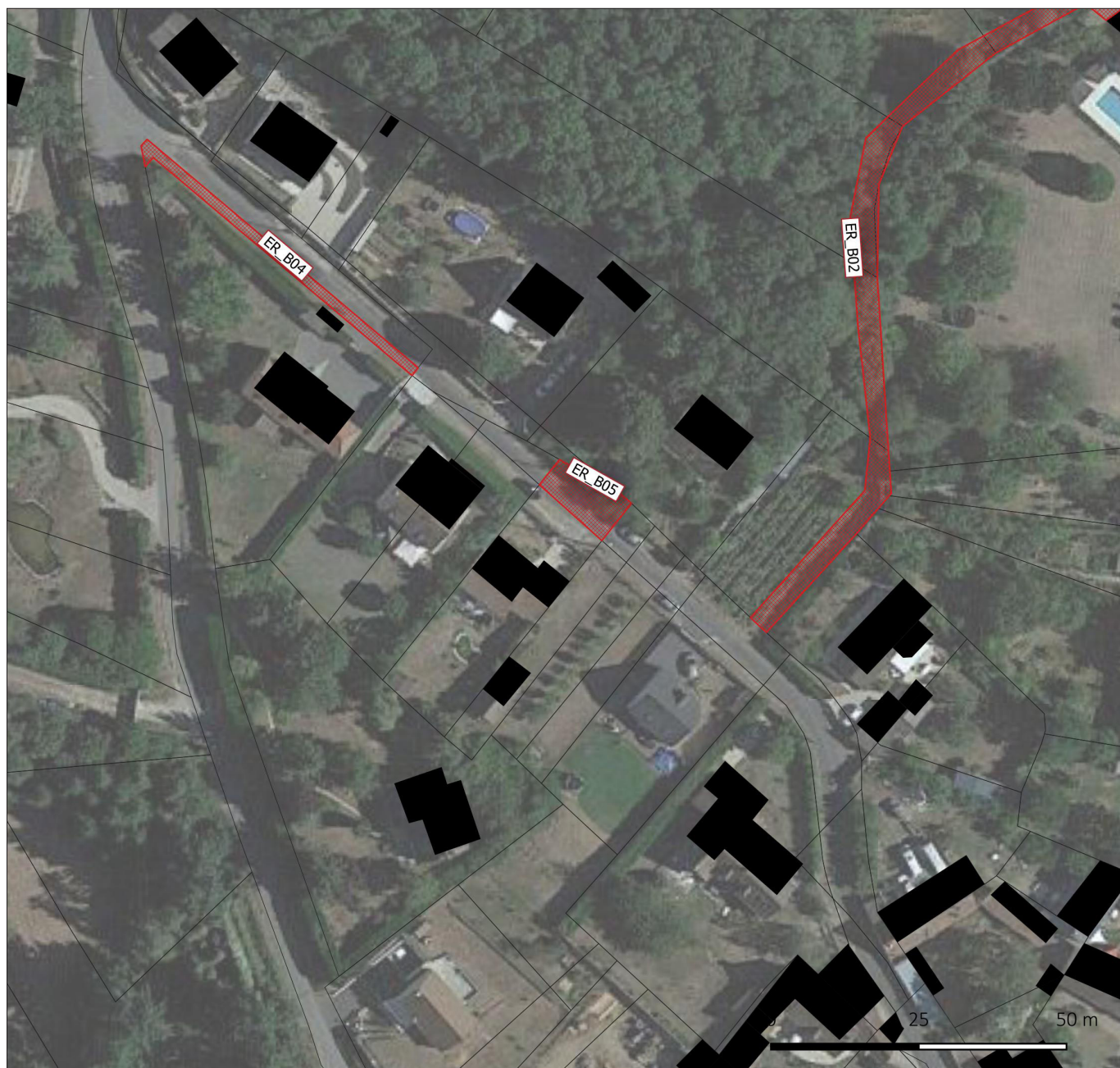
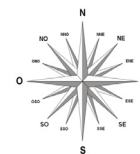
SUPERFICIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (M²) :

104 m²

PROJET CONCERNÉ PAR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Régularisation de la voirie

ER_B05 - RÉGULARISATION DE LA VOIRIE



BÉNÉFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Commune de Bréchamps

SUPERFICIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (M²) :

98 m²

PROJET CONCERNÉ PAR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Régularisation de la voirie

_Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés avant la modification simplifiée n°1

Source : Cittànova

COMMUNE	NOM DE L'ER	PROJET	SUPERFICIE
BRÉCHAMPS	ER_B01	EXTENSION DU CIMETIÈRE	795 M ²
	ER_B02	CRÉATION CHEMIN PIÉTON	613 M ²
	ER_B03	CHEMIN D'ACCÈS	278 M ²
CHAUDON	ER_CH01	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	1 092 M ²
	ER_CH02	DÉPLACEMENT POTENTIEL DE L'ÉCOLE	14 353 M ²
	ER_CH03	ENTRETIEN ET ACCÈS DES BERGES	8 293 M ²
	ER_CH04	ÉLARGISSEMENT DE LA VOIRIE	607 M ²
	ER_CH05	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	12 M ²
	ER_CH06	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	146 M ²
	ER_CH07	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	502 M ²
	ER_CH08	CRÉATION D'UN CHEMIN PIÉTONNIER	1 572 M ²
	ER_CH09	LIEN PIÉTON AVEC NOGENT-LE-ROI	1 485 M ²
	ER_CH10	ENTRETIEN DES TALUS ET CHEMIN	1 799 M ²
	ER_CH11	RÉGULARISATION DU CHEMIN PIÉTON	746 M ²
	ER_CH12	AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR	14 M ²
	ER_CH13	AMÉNAGEMENT DE CANALISATION AEP	1 190 M ²
COULOMBS	ER_C001	EXTENSION DU CIMETIÈRE	3 359 M ²
	ER_C002	CHEMIN D'ACCÈS VERS L'ÉCOLE	2 549 M ²
	ER_C003	PRÉVISION DE L'EXTENSION DE L'ÉCOLE	9 680 M ²
	ER_C004	AIRE DE STATIONNEMENT	1 229 M ²
	ER_C005	BOUCLAGE DE LA VOIRIE	914 M ²
	ER_C006	AGRANDISSEMENT DU STATIONNEMENT	684 M ²
CROISILLES	ER_CR01	EXTENSION DU BASSIN DE RÉTENTION	1 900 M ²
	ER_CR02	AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC	5 635 M ²
FAVEROLLES	ER_F01	STATIONNEMENT POUR LE CIMETIÈRE	1 883 M ²
LES PINTHIÈRES	ER_P01	AMÉNAGEMENT D'ESPACE SPORTIF	4 087 M ²
LORMAYE	ER_LO1	LIEN PIÉTONNIER BERGE-CENTRE	1 004 M ²
	ER_LO2	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	48 M ²
	ER_LO3	EXTENSION DU STATIONNEMENT	841 M ²
NÉRON	ER_NE01	CHEMIN PIÉTON ET ACCÈS AUX BERGES	6 867 M ²
NOGENT-LE-ROI	ER_NO01	RESTRUCTURATION DU CARREFOUR	747 M ²
	ER_NO02	STATIONNEMENT ET VUE REMPARTS	690 M ²
SAINT-LUCIEN	ER_LU01	IMPLANTATION D'UNE ANTENNE RELAI	1 313 M ²
	ER_LU02	CRÉATION D'UN ESPACE PUBLIC	4 329 M ²
	ER_LU03	RÉGULATION DES EAUX	402 M ²
	ER_LU04	GESTION DES EAUX ET ESPACE DE NATURE	7 849 M ²
	ER_LU05	ENTRETIEN DU FOSSÉ	3 062 M ²
SENANTES	ER_S01	AGRANDISSEMENT ÉQUIPEMENT PUBLIC	1 146 M ²
TOTAL			93 715 M² (9,37 HA)

COMMUNE	NOM DE L'ER	PROJET	SUPERFICIE
BRÉCHAMPS	ER_B01	EXTENSION DU CIMETIÈRE	795 M ²
	ER_B02	CRÉATION CHEMIN PIÉTON	613 M ²
	ER_B03	CHEMIN D'ACCÈS	278 M ²
	ER_B04	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	104 M²
	ER_B05	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	98 M²
CHAUDON	ER_CH01	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	1 092 M ²
	ER_CH02	DÉPLACEMENT POTENTIEL DE L'ÉCOLE	14 353 M ²
	ER_CH03	ENTRETIEN ET ACCÈS DES BERGES	8 293 M ²
	ER_CH04	ÉLARGISSEMENT DE LA VOIRIE	607 M ²
	ER_CH05	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	12 M ²
	ER_CH06	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	146 M ²
	ER_CH07	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	502 M ²
	ER_CH08	CRÉATION D'UN CHEMIN PIÉTONNIER	1 572 M ²
	ER_CH09	LIEN PIÉTON AVEC NOGENT-LE-ROI	1 485 M ²
	ER_CH10	ENTRETIEN DES TALUS ET CHEMIN	1 799 M ²
	ER_CH11	RÉGULARISATION DU CHEMIN PIÉTON	746 M ²
	ER_CH12	AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR	14 M ²
	ER_CH13	AMÉNAGEMENT DE CANALISATION AEP	1 190 M ²
COULOMBS	ER_C001	EXTENSION DU CIMETIÈRE	3 359 M ²
	ER_C002	CHEMIN D'ACCÈS VERS L'ÉCOLE	2 549 M ²
	ER_C003	PRÉVISION DE L'EXTENSION DE L'ÉCOLE	9 680 M ²
	ER_C004	AIRE DE STATIONNEMENT	1 229 M ²
	ER_C005	BOUCLAGE DE LA VOIRIE	914 M ²
	ER_C006	AGRANDISSEMENT DU STATIONNEMENT	684 M ²
CROISILLES	ER_CR01	EXTENSION DU BASSIN DE RÉTENTION	1 900 M ²
	ER_CR02	AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC	5 635 M ²
FAVEROLLES	ER_F01	STATIONNEMENT POUR LE CIMETIÈRE	1 883 M ²
LES PINTHIÈRES	ER_PO1	AMÉNAGEMENT D'ESPACE SPORTIF	4 087 M ²
LORMAYE	ER_LO1	LIEN PIÉTONNIER BERGE-CENTRE	1 004 M ²
	ER_LO2	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	48 M ²
	ER_LO3	EXTENSION DU STATIONNEMENT	841 M ²
NÉRON	ER_NE01	CHEMIN PIÉTON ET ACCÈS AUX BERGES	6 867 M ²
SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	ER_SLLG01	CRÉATION PARKING À BOISSY	433 M ²
	ER_SLLG02	CRÉATION PARKING DU CIMETIÈRE	646 M ²
NOGENT-LE-ROI	ER_NO01	RESTRUCTURATION DU CARREFOUR	747 M ²
	ER_NO02	STATIONNEMENT ET VUE REMPARTS	690 M ²
SAINT-LUCIEN	ER_LU01	IMPLANTATION D'UNE ANTENNE RELAI	1 313 M ²
	ER_LU02	CRÉATION D'UN ESPACE PUBLIC	4 329 M ²
	ER_LU03	RÉGULATION DES EAUX	402 M ²
	ER_LU04	GESTION DES EAUX ET ESPACE DE NATURE	7 849 M ²
	ER_LU05	ENTRETIEN DU FOSSÉ	3 062 M ²
SENANTES	ER_S01	AGRANDISSEMENT ÉQUIPEMENT PUBLIC	1 146 M ²
TOTAL			94 996 M² (9,49 HA)

24

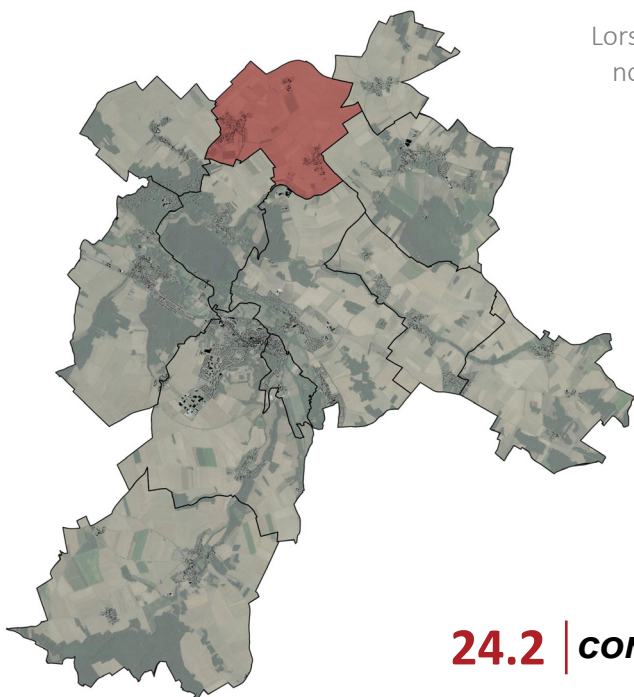
MOTIF N°24 - AJOUTS DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE

24.1 | OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Pièce impactée
Règlement graphique
Atlas des ER
Règlement écrit (annexe)

_Communes impactées par la modification

Source : Cittanova



Lors de l'élaboration du PLUi, chaque commune a défini un certain nombre d'emplacements réservés identifiant des parcelles ou portions de parcelles vouées à être acquises par la collectivité lors de la prochaine vente de ces biens fonciers. L'emplacements réservés est en effet une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme intercommunal en vue d'une affectation prédéterminée.

La modification proposée ici a pour objectif d'ajouter deux emplacements réservés appuyés sur les contours cadastraux des parcelles 290 de la section C et 61 de la section A de la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine. Au bénéfice de la commune, ces deux emplacements réservés visent à créer des aires de stationnement.

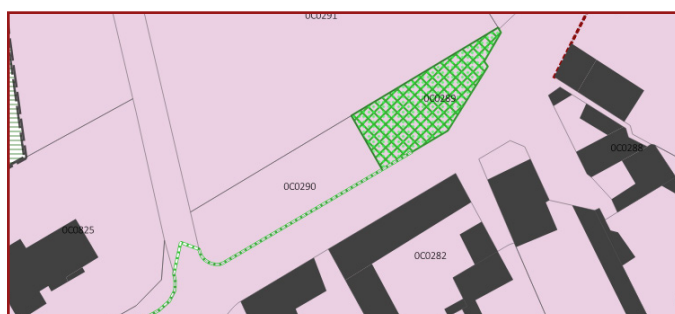
24.2 | CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT / APRÈS)

La modification a permis ici d'ajouter deux emplacements réservés : un sur la parcelle OC0290 (ER_SLLG01 de 433 m²) et un sur la parcelle OA0061 (ER_SLLG02 de 646 m²). L'ajout de ces deux emplacements réservés a impacté le règlement graphique sur les pièces 4.2.10 et 4.2.30 du PLUi avec l'ajout de ces deux prescriptions surfaciques et l'annexe du règlement écrit.

La pièce 4.3 dédiée à l'Atlas des Emplacements réservés est également impactée par cet ajout puisque les pages destinées aux emplacements réservés de la commune de Saint-Laurent-la-Gâtine sont ajoutée et le tableau synthétisant tous les ER a été mis à jour (cf. pages suivantes).

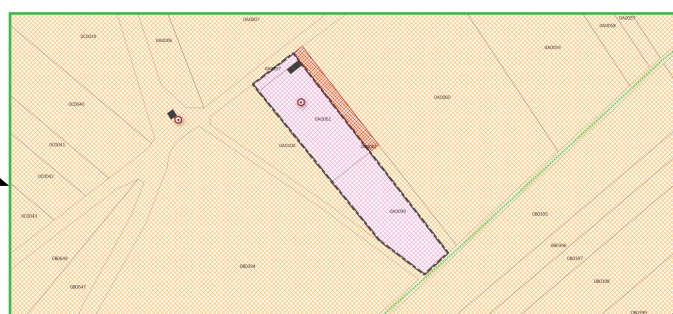
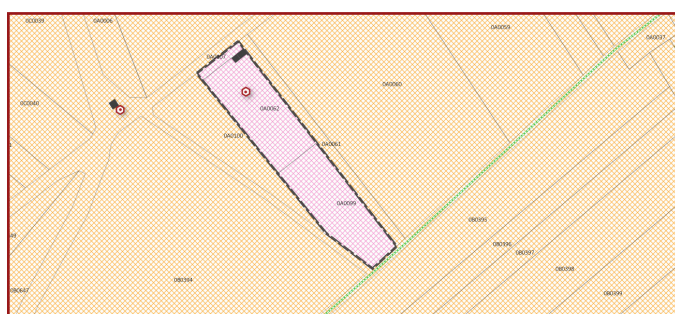
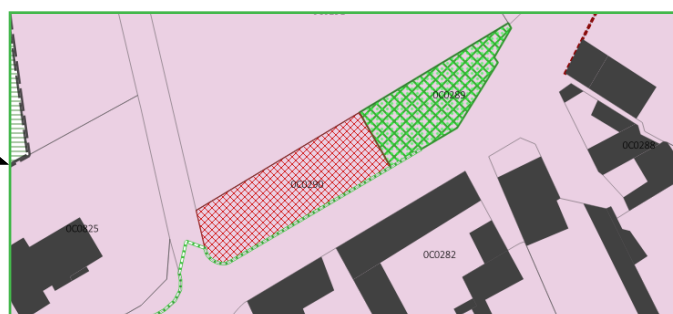
_Extraits du règlement graphique avant la modification simplifiée n°1

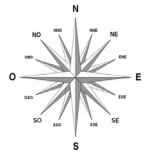
Source : Cittanova



_Extraits du règlement graphique après la modification simplifiée n°1

Source : Cittanova





ER_SLLG01 - CRÉATION D'UN PARKING À BOISSY



BÉNÉFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

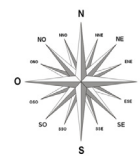
Commune de Saint-Laurent-la-Gâtine

SUPERFICIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (M²) :

433 m²

PROJET CONCERNÉ PAR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Création d'un parking à Boissy



BÉNÉFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Commune de Saint-Laurent-la-Gâtine

SUPERFICIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (M²) :

646 m²

PROJET CONCERNÉ PAR L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

Création d'un parking pour le cimetière

_Extrait de l'Atlas des Emplacements réservés avant la modification simplifiée n°1

Source : Cittànova

COMMUNE	NOM DE L'ER	PROJET	SUPERFICIE
BRÉCHAMPS	ER_B01	EXTENSION DU CIMETIÈRE	795 M ²
	ER_B02	CRÉATION CHEMIN PIÉTON	613 M ²
	ER_B03	CHEMIN D'ACCÈS	278 M ²
CHAUDON	ER_CH01	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	1 092 M ²
	ER_CH02	DÉPLACEMENT POTENTIEL DE L'ÉCOLE	14 353 M ²
	ER_CH03	ENTRETIEN ET ACCÈS DES BERGES	8 293 M ²
	ER_CH04	ÉLARGISSEMENT DE LA VOIRIE	607 M ²
	ER_CH05	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	12 M ²
	ER_CH06	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	146 M ²
	ER_CH07	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	502 M ²
	ER_CH08	CRÉATION D'UN CHEMIN PIÉTONNIER	1 572 M ²
	ER_CH09	LIEN PIÉTON AVEC NOGENT-LE-ROI	1 485 M ²
	ER_CH10	ENTRETIEN DES TALUS ET CHEMIN	1 799 M ²
	ER_CH11	RÉGULARISATION DU CHEMIN PIÉTON	746 M ²
	ER_CH12	AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR	14 M ²
	ER_CH13	AMÉNAGEMENT DE CANALISATION AEP	1 190 M ²
COULOMBS	ER_C001	EXTENSION DU CIMETIÈRE	3 359 M ²
	ER_C002	CHEMIN D'ACCÈS VERS L'ÉCOLE	2 549 M ²
	ER_C003	PRÉVISION DE L'EXTENSION DE L'ÉCOLE	9 680 M ²
	ER_C004	AIRE DE STATIONNEMENT	1 229 M ²
	ER_C005	BOUCLAGE DE LA VOIRIE	914 M ²
	ER_C006	AGRANDISSEMENT DU STATIONNEMENT	684 M ²
CROISILLES	ER_CR01	EXTENSION DU BASSIN DE RÉTENTION	1 900 M ²
	ER_CR02	AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC	5 635 M ²
FAVEROLLES	ER_F01	STATIONNEMENT POUR LE CIMETIÈRE	1 883 M ²
LES PINTHIÈRES	ER_P01	AMÉNAGEMENT D'ESPACE SPORTIF	4 087 M ²
LORMAYE	ER_LO1	LIEN PIÉTONNIER BERGE-CENTRE	1 004 M ²
	ER_LO2	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	48 M ²
	ER_LO3	EXTENSION DU STATIONNEMENT	841 M ²
NÉRON	ER_NE01	CHEMIN PIÉTON ET ACCÈS AUX BERGES	6 867 M ²
NOGENT-LE-ROI	ER_NO01	RESTRUCTURATION DU CARREFOUR	747 M ²
	ER_NO02	STATIONNEMENT ET VUE REMPARTS	690 M ²
SAINT-LUCIEN	ER_LU01	IMPLANTATION D'UNE ANTENNE RELAI	1 313 M ²
	ER_LU02	CRÉATION D'UN ESPACE PUBLIC	4 329 M ²
	ER_LU03	RÉGULATION DES EAUX	402 M ²
	ER_LU04	GESTION DES EAUX ET ESPACE DE NATURE	7 849 M ²
	ER_LU05	ENTRETIEN DU FOSSÉ	3 062 M ²
SENANTES	ER_S01	AGRANDISSEMENT ÉQUIPEMENT PUBLIC	1 146 M ²
TOTAL			93 715 M² (9,37 HA)

COMMUNE	NOM DE L'ER	PROJET	SUPERFICIE
BRÉCHAMPS	ER_B01	EXTENSION DU CIMETIÈRE	795 M ²
	ER_B02	CRÉATION CHEMIN PIÉTON	613 M ²
	ER_B03	CHEMIN D'ACCÈS	278 M ²
	ER_B04	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	104 M ²
	ER_B05	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	98 M ²
CHAUDON	ER_CH01	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	1 092 M ²
	ER_CH02	DÉPLACEMENT POTENTIEL DE L'ÉCOLE	14 353 M ²
	ER_CH03	ENTRETIEN ET ACCÈS DES BERGES	8 293 M ²
	ER_CH04	ÉLARGISSEMENT DE LA VOIRIE	607 M ²
	ER_CH05	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	12 M ²
	ER_CH06	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	146 M ²
	ER_CH07	AMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE	502 M ²
	ER_CH08	CRÉATION D'UN CHEMIN PIÉTONNIER	1 572 M ²
	ER_CH09	LIEN PIÉTON AVEC NOGENT-LE-ROI	1 485 M ²
	ER_CH10	ENTRETIEN DES TALUS ET CHEMIN	1 799 M ²
	ER_CH11	RÉGULARISATION DU CHEMIN PIÉTON	746 M ²
	ER_CH12	AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR	14 M ²
	ER_CH13	AMÉNAGEMENT DE CANALISATION AEP	1 190 M ²
COULOMBS	ER_C001	EXTENSION DU CIMETIÈRE	3 359 M ²
	ER_C002	CHEMIN D'ACCÈS VERS L'ÉCOLE	2 549 M ²
	ER_C003	PRÉVISION DE L'EXTENSION DE L'ÉCOLE	9 680 M ²
	ER_C004	AIRE DE STATIONNEMENT	1 229 M ²
	ER_C005	BOUCLAGE DE LA VOIRIE	914 M ²
	ER_C006	AGRANDISSEMENT DU STATIONNEMENT	684 M ²
CROISILLES	ER_CR01	EXTENSION DU BASSIN DE RÉTENTION	1 900 M ²
	ER_CR02	AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC	5 635 M ²
FAVEROLLES	ER_F01	STATIONNEMENT POUR LE CIMETIÈRE	1 883 M ²
LES PINTHIÈRES	ER_PO1	AMÉNAGEMENT D'ESPACE SPORTIF	4 087 M ²
LORMAYE	ER_LO1	LIEN PIÉTONNIER BERGE-CENTRE	1 004 M ²
	ER_LO2	RÉGULARISATION DE LA VOIRIE	48 M ²
	ER_LO3	EXTENSION DU STATIONNEMENT	841 M ²
NÉRON	ER_NE01	CHEMIN PIÉTON ET ACCÈS AUX BERGES	6 867 M ²
SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE	ER_SLLG01	CRÉATION PARKING À BOISSY	433 M²
	ER_SLLG02	CRÉATION PARKING DU CIMETIÈRE	646 M²
NOGENT-LE-ROI	ER_NO01	RESTRUCTURATION DU CARREFOUR	747 M ²
	ER_NO02	STATIONNEMENT ET VUE REMPARTS	690 M ²
SAINT-LUCIEN	ER_LU01	IMPLANTATION D'UNE ANTENNE RELAI	1 313 M ²
	ER_LU02	CRÉATION D'UN ESPACE PUBLIC	4 329 M ²
	ER_LU03	RÉGULATION DES EAUX	402 M ²
	ER_LU04	GESTION DES EAUX ET ESPACE DE NATURE	7 849 M ²
	ER_LU05	ENTRETIEN DU FOSSÉ	3 062 M ²
SENANTES	ER_SO1	AGRANDISSEMENT ÉQUIPEMENT PUBLIC	1 146 M ²
TOTAL			94 996 M² (9,49 HA)



PARTIE

C

BILAN DES SURFACES

1 BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

ZONE	SURFACE (HA)	% DE LA SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE
ZONES URBAINES		
UA	91,57	0,86 %
UA1	22,82	0,21 %
UA2	8,74	0,08 %
UB	226,77	2,14 %
UC	194,30	1,82 %
UC1	21,80	0,21 %
UC2	6,75	0,06 %
UX	73,10	0,68 %
UE	29,15	0,27 %
TOTAL ZONES U	675,00	6,33 %
ZONES À URBANISER		
1AUH	10,26	0,09 %
1AUX	18,90	0,18 %
1AUE	0,44	0,01 %
2AU	15,26	0,14 %
TOTAL ZONES AU	44,86	0,42 %
ZONES AGRICOLES		
A	7 032,51	65,94 %
AP	201,14	1,88 %
APV	15,17	0,15 %
AE	3,79	0,03 %
AC	1,05	0,01 %
AX	2,59	0,02 %
TOTAL ZONES A	7 256,25	68,03 %
ZONES NATURELLES		
N	2 476,77	23,22 %
NJ	101,98	0,96 %
NE	6,36	0,06 %
NC	92,83	0,87 %
NT	12,15	0,10 %
NX	0,22	0,01 %
TOTAL ZONES N	2 690,31	25,22 %
TOTAL	10 666,42	100 %

2 BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

ZONE	SURFACE (HA)	% DE LA SURFACE TOTALE DU TERRITOIRE	
ZONES URBAINES			
UA	91,57	0,86 %	
UA1	22,82	0,21 %	
UA2	8,74	0,08 %	
UB	226,77	2,14 %	
UC	194,30	1,82 %	
UC1	21,80	0,21 %	
UC2	6,75	0,06 %	
UX	74,25	0,69 %	+ 1,15 ha
UE	28,0	0,26 %	- 1,15 ha
TOTAL ZONES U	675,00	6,33 %	
ZONES À URBANISER			
1AUH	10,26	0,09 %	
1AUX	18,90	0,18 %	
1AUE	0,44	0,01 %	
2AU	15,26	0,14 %	
TOTAL ZONES AU	44,86	0,42 %	
ZONES AGRICOLES			
A	7 032,51	65,94 %	
AP	201,14	1,88 %	
APV	15,17	0,15 %	
AE	3,79	0,03 %	
AC	1,05	0,01 %	
AX	2,59	0,02 %	
TOTAL ZONES A	7 256,25	68,03 %	
ZONES NATURELLES			
N	2 476,77	23,22 %	
NJ	101,98	0,96 %	
NE	6,36	0,06 %	
NC	92,83	0,87 %	
NT	12,15	0,10 %	
NX	0,22	0,01 %	
TOTAL ZONES N	2 690,31	25,22 %	
TOTAL	10 666,42	100 %	



PARTIE

D

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1

LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

En cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Portes Euréliennes d'Île-de-France approuvé en janvier 2020, l'un des enjeux majeur du PLUi en vigueur est de s'assurer que la « répartition de la croissance démographique, et *in fine* de la production de logements [puisse] s'appuyer sur les équilibres locaux entre les zones « urbaines » et les secteurs plus ruraux. Il s'agit ici de mettre en valeur la diversité des milieux habités et des possibilités de développement dans le respect des dispositions des lois Grenelle ».

Ces objectifs du SCoT impliquent notamment la nécessité d'une réduction de la consommation d'espace en répartissant au moins la moitié des futurs logements dans le tissu bâti actuel.

Le SCoT souligne également vouloir répondre aux enjeux locaux en recentrant le développement autour des principales polarités du territoire des Quatre Vallées et en limitant la consommation des terres.

Ces enjeux et orientations sont traduits au sein du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en vigueur, au sein de l'axe 3 « Une offre en logement adaptée et de qualité pour un territoire durable ».

On y retrouve notamment l'objectif de répondre à l'accueil de 1 129 nouveaux habitants à répartir selon la typologie des communes. Ces objectifs appellent à produire entre 2020 et 2030 un total de 524 logements.

Ces objectifs de construction de logements sont répartis de façon détaillée au sein des justifications du projet (dans le rapport de présentation du PLUi en vigueur (pièce 1.2)).

Sur cette question de l'armature territoriale, l'un des objectifs du PADD vise à renforcer la centralité du pôle de Nogent-le-Roi, en appuyant ses efforts sur son dynamisme commercial, mais également par l'armature territoriale qui a été définie et dont découle une vision de renforcement du cœur urbain du territoire des Quatre Vallées.

Ce rôle de commune pôle que porte Nogent-le-Roi se définit dans le PADD dès l'objectif 1 de l'axe 1 afin de renforcer l'attractivité de son centre, mais cela apparaît également dans la répartition de l'accueil de la population puisque le poids démographique de la commune suggère une part plus importante.

Les pôles de proximité identifiés dans le SCoT, Chaudon et Coulombs, ont également été considérés comme des communes pôles au regard du territoire des Quatre Vallées, auxquelles s'ajoute la commune de Lormaye par sa continuité bâtie entre Nogent-le-Roi et Coulombs, par sa centralité géographique et ses quelques services.

Ici réside donc un maillage affiné du territoire.

Cette armature territoriale permet d'ajuster les attentes en termes de développement, tant démographique qu'économique, de chaque commune du territoire. Ainsi, en dehors de ces communes pôles sur lesquelles s'appuient la majeure partie des attentes, les communes relais (Faverolles, Néron) poursuivent la dynamique, permettant ainsi aux villages d'être moins sollicités dans les préconisations établies.

L'objectif principal poursuivi par le projet territorial, en lien direct avec le point 1.1.3 du DOO du SCoT, est de permettre un développement démographique raisonnable et soutenable pour chaque entité du territoire.

La répartition d'accueil se distingue donc en considérant que la production de logement devra être répartie à 65% dans les communes pôles, à 15% dans les communes relais, à 10% dans les communes « jardins » et à 10% dans les communes de « plateau ».

En terme d'évolution, le projet du PLUi vise le maintien du dynamisme démographique et la poursuite de la tendance observée ces dernières années, soit un taux de variation annuel de la population de + 0,62% à l'échelle du territoire. Sur les bases de cette hypothèse, le territoire des Quatre Vallées devrait compter plus de 12 700 habitants en 2030, soit environ 1 130 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

À l'échelle de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, la moyenne devra correspondre à un objectif de croissance annuelle moyenne d'environ 0,50%. Cet ajustement est inclus dans l'estimation du SCoT et correspond à l'évolution répondant aux spécificités locales du territoire.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le territoire entend produire un peu plus de 500 logements sur les prochaines années, afin de subvenir aux évolutions projetées, incluant le desserrement des ménages, la vacance, la présence des résidences secondaires et le renouvellement du parc de logements.

Afin de réduire la consommation d'espaces, le projet s'appuie sur l'optimisation et la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain ; au regard de l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, l'ambition à l'échelle du territoire des Quatre Vallées est une production minimale de près de 75% de logements en renouvellement urbain (mutation et densification des espaces bâtis). Les efforts de renouvellement urbain seront modulés en fonction de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis. Les estimations de potentiel foncier mobilisable portent cette donnée à 412 logements projetés en dents creuses sur les 524 logements à produire d'ici 2030.

A noter que l'objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles par des projets d'habitat visé par le PLUi reflète une diminution avoisinant les 56% par rapport à la consommation d'espaces de la décennie passée.

Parmi les différentes évolutions de la Modification Simplifiée, aucun des motifs n'est susceptible d'induire un potentiel supplémentaire de création de logements par rapport au PLUi en vigueur. Les motifs ne s'intéressent aucunement à l'aspect quantitatif du projet mais visent avant tout des précisions quant à la qualité des évolutions du territoire.

Par ailleurs, il convient de noter que le motif n°12 concernant la dérogation pour les projets d'intrêt général permis par l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme va contribuer à améliorer la mixité sociale sur le territoire en donnant davantage de souplesse aux projets d'intérêt général ayant des intentions de mixité sociale ou de mixité fonctionnelle.

Finalement, cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sera mise à disposition du public.

Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette adaptation mineure ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLUi initial mais participe à une évolution normale du document approuvé. En effet, elle n'impacte ni les périmètres de la zone U, ni la consommation d'espace, ni l'armature territoriale, ni le nombre de logements à produire.

2 | LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le potentiel foncier ciblé dans le cadre du PLUi du territoire des Quatre Vallées concerne une consommation d'espace de 13,1 hectares (zones 1AUh et 2AU), soit une diminution projetée de plus de 65% comparativement à la décennie précédente.

A ces quelques 13 hectares à vocation principale d'habitat s'ajoutent quelques secteurs d'extension à vocation exclusive d'activité. Sur le territoire des Quatre Vallées, les ambitions projetées d'ici à 2030 dans le cadre du PLUi représentent un peu plus de 31 hectares à vocation économique, à quoi s'ajoutent un peu plus de 4 000 m² de surface d'extension prévue pour l'accueil d'équipements.

Les motifs n°1, n°2, n°4, n°5, n°6, n°7, n°9, n°10, n°11, n°12, n°13, n°14, n°15, n°16, n°17, n°18, n°19, n°20, n°21, n°22, et n°23 n'ont **aucun impact sur la consommation d'espace**. Les motifs ont avant tout une portée qualitative ou ajuste à la marge des règles édictées en zone urbaine, ce qui n'a aucune incidence sur la projection de consommation d'espace du territoire.

L'évolution induite par le motif n°24 vise à créer deux emplacements réservés dont l'un a pour objectif de permettre l'extension du cimetière identifié en zone agricole. Ce nouvel emplacement réservé répondant au libellé *ER_SLLG02* occupe une superficie de 646 m². La vocation dédiée à cet espace consiste, à terme, à créer un parking pour le cimetière. La surface concernée, située en zone A (zone agricole) n'apporte avec son identification aucun nouveau droit à construire, et s'inclut dans les mêmes permissions identifiées en zone agricole de réaliser des aménagements légers.

L'identification en emplacement réservé de ce site, aujourd'hui non cultivé mais en bordure de champ que le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020 qualifie en culture de *blé tendre d'hiver*, n'a donc **aucun impact sur la consommation d'espace**. Il pourrait toutefois avoir une influence, à terme, sur l'artificialisation des terres.

Les motifs n°3 et n°8 relative à l'augmentation légère de l'emprise au sol permise pour les annexes et l'adaptation uniforme de l'emprise relative aux extensions n'a **aucune incidence sur la consommation d'espace** mais pourra influencer le calcul estimé de l'artificialisation.

Il est essentiel de rappeler que cette évolution du document d'urbanisme n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

3

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR LES MILIEUX NATURELS

La présente Modification Simplifiée n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur. **Par conséquent, elle n'entraîne aucune incidence supplémentaire sur les milieux naturels.**

Pour rappel, le règlement des zones des secteurs concernés par la modification et plus particulièrement l'accueil d'un nouvel emplacement réservé en zone agricole (motif n°24), définit des prescriptions afin de garantir le maintien maximal de la perméabilité des sols pour les stationnements. De plus, les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être végétalisés, ce qui assurera une intégration paysagère d'un secteur actuellement laissé en friche.

D'une manière générale, **aucun des motifs de ce projet ne porte atteinte aux milieux et espèces** qui le composent et le fréquentent puisqu'aucun nouveau projet de construction n'est permis par la présente Modification Simplifiée.

4

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La présente Modification Simplifiée n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur. **Par conséquent, elle n'entraîne aucune incidence négative sur le paysage et le patrimoine.**

Au contraire, à travers certains de ses points, elle va contribuer à une plus grande valorisation du patrimoine bâti existant et **favoriser une meilleure insertion des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager.**

C'est notamment le cas :

- Du motif n°3 puisqu'au-delà d'une augmentation légère (10m²) de l'emprise au sol totale maximale permise pour les annexes, la restriction de 45 m² d'un seul tenant nécessite de ne pas bâtir des annexes démesurées mais bien de respecter le cadre environnemental dans lequel elles s'inscrivent;
- A travers les motifs n°4, n°5, n°6, n°11, n°14 qui cherchent à valoriser la qualité architecturale des constructions en lien direct avec la réalité architecturale qui caractérise le territoire ;
- Du motif n°13 qui souhaite faire appliquer les règles cadres du PLUi à la parcelle dans les opérations d'aménagement et non aux contours des projets.

Finalement, seul le motif n°24 pourrait procéder à une incidence légère sur le paysage. L'application d'un emplacement réservé n'a aucune incidence sur le paysage et le patrimoine, mais on pourrait considérer des incidences suite à l'aménagement du stationnement que cet ER pourrait permettre à terme. A noter toutefois qu'aucune construction ne sera permise sur ce site et que la réalisation d'un stationnement est déjà permise par le PLUi en vigueur.

La Modification Simplifiée n'applique donc aucune incidence supplémentaire sur le paysage et le patrimoine.

5

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'EAU ET LA GESTION DES DÉCHETS

La présente Modification Simplifiée n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur et n'appelle aucun accueil supplémentaire de population.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune incidence négative supplémentaire sur l'eau et la gestion déchets.

La totalité des motifs impactant le potentiel de constructibilité sur un secteur s'applique de manière superficielle et uniquement dans les zones urbaines déjà desservis par les services et réseaux. C'est notamment le cas pour le bonus de constructibilité accordé aux projets d'intérêt général uniquement en zone U. Cette adaptation s'appliquera que pour de rares projets ciblés et portés collectivement au cœur des bourgs, là où la desserte et la gestion des déchets est la plus efficiente. **Cette mesure n'entraîne donc aucune incidence négative supplémentaire sur l'eau et la gestion déchets.**

De plus, seul le motif n°15 concernant l'évolution du site d'Exacompta a un impact sur la gestion des eaux précisément sur ce secteur. L'OAP a été ajustée afin que les eaux pluviales puissent être raccordées et gérées par le réseau communal, dans le cadre d'un projet porté par la commune de Nogent-le-Roi. Cet ajustement permet d'être plus précis et plus ferme sur la bonne gestion du projet.

De plus, il est à noter que le motif n°6 apporte une plus-value au projet en ce sens que l'ajustement de la « pente minimale permet de limiter la stagnation de l'eau et contribue ainsi à limiter la création de gîtes larvaires de moustique tigre. Ainsi, cette mesure contribue à la lutte contre son implantation, et donc de réduire le risque de transmission de maladies dites vectorielles telles que zika ou le chikungunya, véhiculées par le moustique tigre » (ARS).

6

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

La présente Modification Simplifiée n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur et n'appelle aucun accueil supplémentaire de population.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune aggravation des risques et des nuisances.

Sur la question des nuisances entre les différents usages de la ville, les motifs n°2 et n°10 s'attachent à limiter les nuisances entre la circulation routière et l'habitat. En effet, le premier s'assure de rappeler que lorsqu'une parcelle est frappée d'alignement, alors les constructions pourront respecter la bande de constructibilité à compter de cet alignement et non de l'alignement de la voie. Cela permettra notamment de limiter la proximité entre cet alignement imposé et la façade des constructions. Le second motif se base sur la délibération de Saint-Laurent-la-Gâtine imposant un retrait des portails vis-à-vis de l'alignement de la voie afin que les véhicules soient en mesure de libérer la voie rapidement. Ces deux motifs ont donc une **incidence positive** sur les nuisances potentielles.

Le motif n°12 lié aux dérogations apportées aux projets d'intérêt général peut avoir des incidences négatives limitées sur les nuisances entre les différentes parcelles adjacentes. La dérogation permet notamment d'accentuer la capacité d'imperméabilisation et d'emprise au sol pour les projets d'intérêt général présentant une mixité fonctionnelle ou sociale, ce qui peut engager une densification plus importante. Ce risque d'accentuation de la nuisance supplémentaire est extrêmement restreinte puisqu'elle ne s'applique que pour des projets très précis et donc localisés et dans les secteurs les plus denses et les plus mixtes du territoire (secteurs UA).

De plus, ce risque de nuisance faible est amplement compensé par la restriction des secteurs concernés et par l'intérêt collectif que cette mesure défend.

D'une manière générale, aucune aggravation des risques naturels ou technologiques ne sera induite par la Modification Simplifiée.

7

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ÉNERGIE ET LA QUALITÉ DE L'AIR

La présente Modification Simplifiée n'entraîne aucune urbanisation nouvelle de terrains par rapport au PLUi en vigueur et n'appelle aucun accueil supplémentaire de population.

Par conséquent, elle n'entraîne aucune incidence négative sur l'énergie et la qualité de l'air.

8

ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire des Quatre Vallées et conformément à la Loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée.

L'analyse des incidences sur l'environnement du PLUi permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine inscrit à la liste nationale (liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (Article R.414-19 du Code de l'Environnement) sur le site Natura 2000 suivants :

- ZSC FR2400552 Vallées de l'Eure de Maintenon à Anet et Vallons affluents.

Celui-ci concerne les commune de Bréchamps, Chaudon, Coulomb, Croisilles, Lormaye, Néron et Nogent-le-Roi.

Le projet de PLUi a été soumis au régime d'encadrement défini par les deux directives et encadré par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme :

> L'article L.414-4 du Code de l'Environnement rappelle, en effet, que *« lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 » :*

1° les documents de planification qui sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation [...]».

> L'article R.414-19 du Code de l'Environnement qui intègre dans la liste nationale des documents de planification devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 *« les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à l'évaluation environnementale au titre du I de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme ».*

Conformément à l'article R.414-21 et R.414-23 du Code de l'Environnement, le PLUi approuvé en 2020 organise l'analyse des incidences Natura 2000 de la manière suivante :

- Une présentation des caractéristiques du site Natura 2000 incluant sa vulnérabilité et ses menaces,
- -Une évaluation détaillée des potentielles incidences du projet sur le site Natura 2000.

La Modification Simplifiée ici présentée ne définit aucun site localisé dans la zone Natura 2000 ou à proximité immédiate.

De plus, par leur nature (évolutions qualitatives réglementaires, modifications d'erreurs matérielles, ajout d'ER hors Natura 2000), les points visés par la procédure n'auront aucun impact sur ces zones Natura 2000.

9 | INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE, MOTIF PAR MOTIF, ET MESURES ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER ÉVENTUELLES

9.1 | MOTIF N°1 - BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ ET CAS PARTICULIER

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.2 | MOTIF N°2 - PRÉCISIONS QUANT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	Amélioration	La modification permet de limiter les risques de proximité entre la voie et les constructions lorsqu'une servitude s'applique	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.3 | MOTIF N°3 - SURFACE TOTALE DES ANNEXES

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	Limité	La mesure permet l'augmentation de 10 m ² de la surface totale des annexes engendrant une surface de plancher	Réduction de l'incidence en imposant une taille maximale d'un seul tenant (45 m ²), plus restrictif que dans le PLUi en vigueur
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	Amélioration	La limitation de la taille à 45 m ² d'un seul tenant permet de respecter le cadre bâti environnant et éviter les dérives liées à la création de logements	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction de plus de 20% dans les zones concernées
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.4 | MOTIF N°4 - LES MATÉRIAUX DES TOITURES DES ANNEXES VISIBLES

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	Amélioration	Précisions qualitatives apportées pour valoriser l'utilisation de matériaux d'aspect noble et s'assurer d'une bonne intégration paysagère des projets	-
	Cadre bâti			-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.5 | MOTIF N°5 - L'ASPECT BOIS SUR LES ANNEXES

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.6 | MOTIF N°6 - PENTES DE TOITURE DES ANNEXES

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	Amélioration	L'ajustement des pentes de toit peut être une plus-value pour la santé en limitant les risques d'implantation de moustiques sur des toitures trop planes	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.7 | MOTIF N°7 - DIFFÉRENCIATION DES ANNEXES

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	Limité	La mesure permet de différencier ce qui crée de la surface de plancher et ce qui n'en crée pas, offrant ainsi deux marges d'emprise au sol	Réduction de l'incidence en imposant une taille maximale d'un seul tenant (45 m²), plus restrictif que dans le PLUi en vigueur
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	Amélioration	La limitation de la taille à 45 m² d'un seul tenant permet de respecter le cadre bâti environnant et éviter les dérives liées à la création de logements	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction de plus de 20% dans les zones concernées
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.8 | MOTIF N°8 - SURFACE DES EXTENSIONS D'HABITATIONS

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	Limité	Par l'uniformisation à un maximum de 200 m ² d'emprise au sol totale de la construction, la modification peut réduire ou augmenter légèrement les surfaces d'artificialisation possibles pour les constructions	Les risques d'artificialisation sont réduits par l'imposition d'une emprise limitée pour la totalité de la construction. Cela ne concerne que les zones UB et UC afin de ne pas impacter les terres naturelles ou agricoles
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction de plus de 20% dans les zones concernées
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction mais adapte les possibilités d'artificialisation de ces extensions
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.9 | MOTIF N°9 - AJOUT AU LEXIQUE

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.10 | MOTIF N°10 - PRÉCISIONS VIS-À-VIS DU RETRAIT DES PORTAILS

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	Amélioration	La règle est précisée concernant SLLG afin que les véhicules puissent libérer la voie rapidement en arrivant devant une propriété grâce au recul des portails. Cela limite les risques de nuisance.	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.11 | MOTIF N°11 - SUPPRESSION D'UNE DISPOSITION SUR LES FAÇADES

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	Amélioration	Amélioration des projets pour permettre une diversification accrue des matériaux	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.12 | MOTIF N°12 - DÉROGATION AUX PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	Limité	Le bonus de constructibilité permet une réduction du coefficient de pleine-terre et donc une augmentation de l'artificialisation	La mesure ne concerne que les projets d'intérêt général et uniquement dans les secteurs denses UA. Ce dépassement ne peut excéder 20% pour la règle.
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	Limité	L'impact sur le voisinage d'une augmentation d'un bonus de constructibilité est très limité considérant les rares cas pouvant être concernés.	La règle ne s'applique que dans les secteurs les plus centraux et denses. La règle est limitée à hauteur de 20% ou 50% de bonus. Cela ne s'applique que pour les PIG

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction. Elle permet d'obtenir un bonus appliquée à la règle d'emprise au sol ou du coefficient de pleine-terre, uniquement en zone UA et pour les projets d'intérêt général. Les impacts sur la zone dans son ensemble sont anecdotiques.
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.13 | MOTIF N°13 - OPPOSITION À L'ARTICLE L151-21

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	Amélioration	Le motif permet de cadrer les aménagements d'ensemble en ayant la possibilité d'appliquer les dispositions réglementaires cadres du PLUi à l'échelle de la parcelle. Cela assure la possibilité d'imposer la qualité.	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.14 | MOTIF N°14 - DISPOSITION SUR LA HAUTEUR AU FAÎTAGE

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	Amélioration	Amélioration de la qualité des projets grâce à cet ajustement réglementaire qui accentue la cohérence avec le contexte bâti existant	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.15 | MOTIF N°15 - MISE EN COHÉRENCE DE L'OAP DU SITE D'EXACOMPTA

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	Amélioration	La gestion du parcours des eaux pluviales a été améliorée dans l'OAP afin de permettre le rejet dans le réseau communal plutôt que d'imposer un parcours inadéquat	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	Limité	Ajustement du règlement écrit pour permettre à l'OAP du site Exacompta de s'appliquer. Le règlement était trop restrictif sur la hauteur attendue rue des Remparts. Cette modification permettra de monter les bâtiments du projet plus haut.	L'OAP indiquait déjà une attente de hauteur à R+2 mais il y avait contradiction avec le règlement d'où la correction de cette erreur matérielle. Il ne s'agit donc pas d'un nouvel impact du projet mais d'une correction d'erreur matérielle.
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.16 | MOTIF N°16 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.17 | MOTIF N°17 - ERREUR MATÉRIELLE À SAINT-LUCIEN

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.18 | MOTIF N°18 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.19 | MOTIF N°19 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.20 | MOTIF N°20 - ERREUR MATÉRIELLE À CHAUDON

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.21 | MOTIF N°21 - ERREUR MATÉRIELLE À NOGENT-LE-ROI

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.22 | MOTIF N°22 - ERREUR MATÉRIELLE À SENANTES

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.23 | MOTIF N°23 - AJOUT DE DEUX ER À BRÉCHAMPS

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	-	-	-
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	-	-	-
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

9.24 | MOTIF N°24 - AJOUT DE DEUX ER À SAINT-LAURENT-LA-GÂTINE

THÉMATIQUES		IMPACT DES MODIFICATIONS		MESURES ERC ENVISAGÉES
Milieu physique	Artificialisation des sols	Limité	Les deux ER n'engendrent pas une artificialisation, d'autant qu'elle est déjà possible dans le cadre du PLUi en vigueur. Toutefois cette modification indique une intention future.	L'artificialisation en milieu agricole se devra d'être en partie perméable tel que le règlement l'impose.
	Ressource en eau	-	-	-
	Qualité de l'air	-	-	-
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	-	-	-
	Nature en ville	-	-	-
	Continuités écologiques	-	-	-
Agriculture	Surfaces agricoles	-	-	-
	Fonctionnalité des exploitations	-	-	-
Paysage	Patrimoine	-	-	-
	Cadre bâti	-	-	-
	Cônes de vue	Limité	Le parking de l'ER_SLLG02 sera davantage visible puisqu'il se situe dans un espace dégagé.	L'aménagement sera communal d'où la possibilité pour la collectivité de procéder à des plantations. Le règlement l'impose à partir de 4 places d'où une meilleure intégration.
Santé	Risques	-	-	-
	Nuisances/Pollution	-	-	-

*- : aucune incidence du projet / aucune mesure nécessaire

CRITÈRES	INCIDENCE DE LA MODIFICATION
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
Réduction d'un EBC ou d'un ENAF	La modification ne réduit pas un EBC ou une zone naturelle/agricole
Majoration de plus de 20% des possibilités de construction	La modification ne majore pas les possibilités de construction
Diminution des possibilités de construire	La modification ne diminue pas les possibilités de construction
Réduction de la surface d'une U ou AU	La modification ne réduit pas la surface de la zone U ou AU

10 CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI

10.1 | RAPPEL DES ÉLÉMENTS EXISTANTS

Dans la partie G du document présentant les justifications du projet (pièce 1.2 du PLUi), le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2020 propose une cinquantaine d'indicateurs de suivi du projet afin d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le document d'urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

10.2 | MODIFICATIONS APPORTÉES

Les indicateurs de suivi figurant dans le PLUi approuvé en 2020 sont suffisamment détaillés et vont permettre de tirer le bilan de l'atteinte des objectifs et de l'impact des motifs motivant la Modification Simplifiée du document d'urbanisme. Les indicateurs de suivi du projet ne sont pas modifiés au titre la Modification Simplifiée n°1.

11 RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

11.1 | RAPPEL DES ÉLÉMENTS EXISTANTS

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en 2020 comprend un résumé non technique (pièce 1.3 du PLUi) exposant la synthèse des éléments de justification attendus par le Code de l'Urbanisme et l'exposé de la méthode ayant permis de réaliser l'évaluation environnementale.

11.2 | MODIFICATIONS APPORTÉES

Le résumé non-technique du PLUi approuvé en 2020 n'est pas modifié au titre de la Modification Simplifiée n°1.





**Portes Euréliennes
d'Île-de-France**
communauté de communes

6 place Aristide Briand

02 37 83 49 33

<https://www.porteseureliennesidf.fr/>

Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc

44 200 NANTES

02.40.08.03.80

www.cittanova.fr

